



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |                                 |
|----------------------|---------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 919 939 214                     |
| Organisasjonsform:   | Aksjeselskap                    |
| Foretaksnavn:        | ULVEN BOLIG AS                  |
| Forretningsadresse:  | Hammersborg torg 1<br>0179 OSLO |

### Regnskapsår

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2020 - 31.12.2020 |
|-------------------------|-------------------------|

### Konsern

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| Morselskap i konsern:     | Ja  |
| Konsernregnskap lagt ved: | Nei |

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

|  |            |
|--|------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Ruben Hop  |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet:  | 19.03.2021 |

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 08.06.2022



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2020               | 2019               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                    |                    |
| Prosjektinntekter                             | 3    | 347 068 000        | 503 084 000        |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>347 068 000</b> | <b>503 084 000</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                    |                    |
| Prosjektkostnader                             | 3    | 231 097 000        | 432 131 000        |
| Lønnskostnad                                  | 2    |                    |                    |
| Annen driftskostnad                           | 2    | 1 036 000          | 5 748 000          |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>232 133 000</b> | <b>437 879 000</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>114 935 000</b> | <b>65 205 000</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      |      | 204 000            | 1 130 000          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>204 000</b>     | <b>1 130 000</b>   |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      |      | 7 641 000          | 2 334 000          |
| Annen rentekostnad                            |      | 25 000             |                    |
| Annen finanskostnad                           |      |                    |                    |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>7 667 000</b>   | <b>2 334 000</b>   |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-7 463 000</b>  | <b>-1 204 000</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>107 472 000</b> | <b>64 001 000</b>  |
| Skattekostnad                                 | 4    | 23 644 000         | 14 080 000         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>83 828 000</b>  | <b>49 921 000</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>83 828 000</b>  | <b>49 921 000</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>83 828 000</b>  | <b>49 921 000</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>83 828 000</b>  | <b>49 921 000</b>  |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Overføringer og disponeringer</b>     |             |                   |                   |
| Overført til/fra annen egenkapital       |             | 83 828 000        | 49 921 000        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |             | <b>83 828 000</b> | <b>49 921 000</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                | Note | 2020                 | 2019                 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                  |      |                      |                      |
| <b>Anleggsmidler</b>                        |      |                      |                      |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>               |      |                      |                      |
| Utsatt skattefordel                         | 4    |                      |                      |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>            |      |                      |                      |
| Investering i datterselskap                 | 7    | 646 526 000          | 607 951 000          |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 7    |                      |                      |
| Lån til foretak i samme konsern             | 8    | 958 000              | 919 000              |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>        |      | <b>647 483 000</b>   | <b>608 870 000</b>   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                    |      | <b>647 483 000</b>   | <b>608 870 000</b>   |
| <b>Omløpsmidler</b>                         |      |                      |                      |
| <b>Varer</b>                                |      |                      |                      |
| Beholdning leiligheter                      | 3, 9 |                      |                      |
| Tomter under utvikling                      | 3, 9 |                      |                      |
| Anlegg under oppføring                      | 3, 9 | 381 191 000          | 29 889 000           |
| <b>Sum varer</b>                            |      | <b>381 191 000</b>   | <b>29 889 000</b>    |
| <b>Fordringer</b>                           |      |                      |                      |
| Opptjent, ikke fakturerte inntekter         | 3    | 755 218 000          | 443 696 000          |
| Konsernfordringer                           | 8    | 10 356 000           | 50 000 000           |
| <b>Sum fordringer</b>                       |      | <b>765 574 000</b>   | <b>493 696 000</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                     |      | <b>1 146 765 000</b> | <b>523 586 000</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                        |      | <b>1 794 248 000</b> | <b>1 132 456 000</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    |                      |                      |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2020</b>          | <b>2019</b>          |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| Overkurs                                 | 6           | 204 930 000          | 204 930 000          |
| Annen innskutt egenkapital               | 6           | 49 473 000           | 49 473 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |             | <b>254 603 000</b>   | <b>254 603 000</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |             |                      |                      |
| Annen egenkapital                        | 6           | 122 467 000          | 38 639 000           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |             | <b>122 467 000</b>   | <b>38 639 000</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |             | <b>377 069 000</b>   | <b>293 241 000</b>   |
| <b>Gjeld</b>                             |             |                      |                      |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |             |                      |                      |
| Utsatt skatt                             | 4           | 48 496 000           | 24 852 000           |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |             | <b>48 496 000</b>    | <b>24 852 000</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |             |                      |                      |
| Langsiktig konserngjeld                  | 8           | 60 055 000           | 238 678 000          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |             | <b>60 055 000</b>    | <b>238 678 000</b>   |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |             | <b>108 550 000</b>   | <b>263 530 000</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |             |                      |                      |
| Byggelån                                 |             | 1 109 641 000        | 410 729 000          |
| Leverandørgjeld                          | 8, 8        | 198 831 000          | 157 638 000          |
| Betalbar skatt                           | 4           |                      |                      |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 8           |                      | 7 316 000            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |             | 157 000              |                      |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |             | <b>1 308 628 000</b> | <b>575 684 000</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |             | <b>1 417 179 000</b> | <b>839 214 000</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |             | <b>1 794 248 000</b> | <b>1 132 456 000</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 692374

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Hop  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2021

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 11.09.2021



Organisasjonsnr: 919 939 214  
ULVEN BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2020               | 2019               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                    |                    |
| Prosjektinntekter                             | 3    | 347 068 000        | 503 084 000        |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>347 068 000</b> | <b>503 084 000</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                    |                    |
| Prosjektkostnader                             | 3    | 231 097 000        | 432 131 000        |
| Lønnskostnad                                  | 2    |                    |                    |
| Annen driftskostnad                           | 2    | 1 036 000          | 5 748 000          |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>232 133 000</b> | <b>437 879 000</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>114 935 000</b> | <b>65 205 000</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      |      | 204 000            | 1 130 000          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>204 000</b>     | <b>1 130 000</b>   |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      |      | 7 641 000          | 2 334 000          |
| Annen rentekostnad                            |      | 25 000             |                    |
| Annen finanskostnad                           |      |                    |                    |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>7 667 000</b>   | <b>2 334 000</b>   |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-7 463 000</b>  | <b>-1 204 000</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      |                    |                    |
| Skattekostnad                                 | 4    | 107 472 000        | 64 001 000         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>23 644 000</b>  | <b>14 080 000</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>83 828 000</b>  | <b>49 921 000</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>83 828 000</b>  | <b>49 921 000</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>83 828 000</b>  | <b>49 921 000</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                    |                    |
| Overført til/fra annen egenkapital            |      | 83 828 000         | 49 921 000         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>83 828 000</b>  | <b>49 921 000</b>  |





Organisasjonsnr: 919 939 214  
ULVEN BOLIG AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                | Note | 2020                 | 2019                 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                  |      |                      |                      |
| <b>Anleggsmidler</b>                        |      |                      |                      |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>               |      |                      |                      |
| Utsatt skattefordel                         | 4    |                      |                      |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>            |      |                      |                      |
| Investering i datterselskap                 | 7    | 646 526 000          | 607 951 000          |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 7    |                      |                      |
| Lån til foretak i samme konsern             | 8    | 958 000              | 919 000              |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>        |      | <b>647 483 000</b>   | <b>608 870 000</b>   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                    |      | <b>647 483 000</b>   | <b>608 870 000</b>   |
| <b>Omløpsmidler</b>                         |      |                      |                      |
| <b>Varer</b>                                |      |                      |                      |
| Beholdning leiligheter                      | 3, 9 |                      |                      |
| Tomter under utvikling                      | 3, 9 |                      |                      |
| Anlegg under oppføring                      | 3, 9 | 381 191 000          | 29 889 000           |
| <b>Sum varer</b>                            |      | <b>381 191 000</b>   | <b>29 889 000</b>    |
| <b>Fordringer</b>                           |      |                      |                      |
| Opptjent, ikke fakturerte inntekter         | 3    | 755 218 000          | 443 696 000          |
| Konsernfordringer                           | 8    | 10 356 000           | 50 000 000           |
| <b>Sum fordringer</b>                       |      | <b>765 574 000</b>   | <b>493 696 000</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                     |      | <b>1 146 765 000</b> | <b>523 586 000</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                        |      | <b>1 794 248 000</b> | <b>1 132 456 000</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    | 49 473 000           | 49 473 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>             |      | <b>254 603 000</b>   | <b>254 603 000</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                 |      |                      |                      |
| Annen egenkapital                           | 6    | 122 467 000          | 38 639 000           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>             |      | <b>122 467 000</b>   | <b>38 639 000</b>    |



|  |      |                      |                      |
|--|------|----------------------|----------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>377 069 000</b>   | <b>293 241 000</b>   |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                      |                      |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                      |                      |
| Utsatt skatt                             | 4    | 48 496 000           | 24 852 000           |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelses</b> |      | <b>48 496 000</b>    | <b>24 852 000</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                      |                      |
| Langsiktig konserngjeld                  | 8    | 60 055 000           | 238 678 000          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>60 055 000</b>    | <b>238 678 000</b>   |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>108 550 000</b>   | <b>263 530 000</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                      |                      |
| Byggelån                                 |      | 1 109 641 000        | 410 729 000          |
| Leverandørgjeld                          | 8, 8 | 198 831 000          | 157 638 000          |
| Betalbar skatt                           | 4    |                      |                      |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 8    |                      | 7 316 000            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 157 000              |                      |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>1 308 628 000</b> | <b>575 684 000</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>1 417 179 000</b> | <b>839 214 000</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>1 794 248 000</b> | <b>1 132 456 000</b> |



Organisasjonsnr: 919 939 214  
ULVEN BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00



Til generalforsamlingen i Ulven Bolig AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Ulven Bolig AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

---

*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



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

---

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

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 19. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Reidar Henriksen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

| <b>Name</b>       | <b>Method</b> | <b>Date</b>      |
|-------------------|---------------|------------------|
| Henriksen, Reidar | BANKID_MOBILE | 2021-03-25 10:40 |

**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 2020 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 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.

### FREMTIDIG UTVIKLING

Selskapet har 3 boligprosjekter under bygging. Selskapet har ambisjoner om å erverve å utvikle ytterligere tomter på Ulven til boligformål.

### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

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. 31.12.2020. 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

Selskapet har ingen egne ansatte. Daglig leder og øvrige ansatte er ansatt i OBOS BBL og leies ut til selskapet. Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse.

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 ved årets utløp 0 ansatte, 0 kvinner og 0 menn. Selskapets styre består av 2 personer, hvorav 1 er kvinne.

### MILJØRAPPORTERING

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Det er utarbeidet en egen miljøhandlingsplan for selskapet som del av OBOS-konsernets interne miljøoppfølgingsystem.

### FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2020.





## ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2020 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 83 828 som foreslås disponert slik:

| Disponering           | Beløp  |
|-----------------------|--------|
| Til annen egenkapital | 83 828 |

Oslo, 19.03.2021  
Styret i Ulven Bolig AS

---

Jørgen Stavrum  
styreleder

---

Anne Elisabeth Geitle  
styremedlem

---

Stian Svae  
daglig leder





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557443873120

### Dokument

**Styrets årsberetning 2020 - Ulven Bolig AS**

Hoveddokument

2 sider

Initiert på 2021-03-19 08:23:48 CET (+0100) av Ruben

Hop (RH)

Ferdigstilt den 2021-03-19 12:46:30 CET (+0100)

### Initiativtaker

**Ruben Hop (RH)**

OBOS BBL

Organisasjonsnr. 937052766

*ruben.hop@obos.no*

+4791608569

### Signerende parter

**Anne Elisabeth Geitle (AEG)**

*anne.elisabeth.geitle@obos.no*

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Anne Elisabeth Geitle"

Signert 2021-03-19 12:46:30 CET (+0100)

**Jørgen Stavrum (JS)**

*jorgen.stavrum@obos.no*

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Jørgen Stavrum"

Signert 2021-03-19 09:01:12 CET (+0100)

**Stian Svae (SS)**

*stian.svae@obos.no*

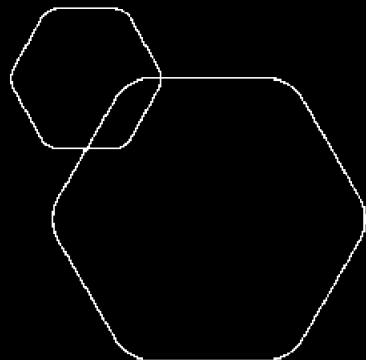
 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Stian Svae"

Signert 2021-03-19 08:55:57 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>

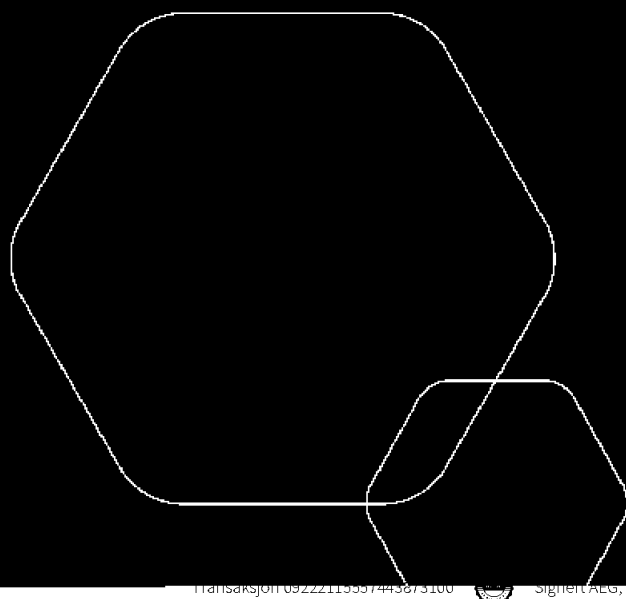





# Årsregnskap 2020

## Ulven Bolig AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 919 939 214

Transaksjon 09222115937443873100  Signert AEG, JS, SS



## RESULTATREGNSKAP

### ULVEN BOLIG AS

Beløp i hele tusen

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER        | Note | 2020           | 2019           |
|--|------|----------------|----------------|
| Prosjektinntekter                        | 3    | 347 068        | 503 084        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>               |      | <b>347 068</b> | <b>503 084</b> |
| Prosjektkostnader                        | 3    | 231 097        | 432 131        |
| Annen driftskostnad                      | 2    | 1 036          | 5 748          |
| <b>Sum driftskostnader</b>               |      | <b>232 133</b> | <b>437 879</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                    |      | <b>114 935</b> | <b>65 205</b>  |
| <b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b> |      |                |                |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern |      | 204            | 1 130          |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern |      | 7 641          | 2 334          |
| Annen rentekostnad                       |      | 25             | 0              |
| <b>Resultat av finansposter</b>          |      | <b>-7 463</b>  | <b>-1 204</b>  |
| <b>Resultat før skatt</b>                |      | <b>107 472</b> | <b>64 001</b>  |
| Skattekostnad                            | 4    | 23 644         | 14 080         |
| <b>Årsresultat</b>                       |      | <b>83 828</b>  | <b>49 921</b>  |
| <b>OVERFØRINGER</b>                      |      |                |                |
| Overført til/fra annen egenkapital       |      | 83 828         | 49 921         |
| <b>Sum overføringer</b>                  |      | <b>83 828</b>  | <b>49 921</b>  |

ULVEN BOLIG AS

SIDE 4





## BALANSE

### ULVEN BOLIG AS

Beløp i hele tusen

| EIENDELER                             | Note | 2020             | 2019             |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                  |      |                  |                  |
| <b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>      |      |                  |                  |
| Investeringer i datterselskap         | 7    | 646 526          | 607 951          |
| Lån til foretak i samme konsern       | 8    | 958              | 919              |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>  |      | <b>647 483</b>   | <b>608 870</b>   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>              |      | <b>647 483</b>   | <b>608 870</b>   |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                   |      |                  |                  |
| <b>VAREBEHOLDNING</b>                 |      |                  |                  |
| Anlegg under oppføring                | 3,9  | 381 191          | 29 889           |
| <b>Sum varer</b>                      |      | <b>381 191</b>   | <b>29 889</b>    |
| <b>FORDRINGER</b>                     |      |                  |                  |
| Opptjent, ikke fakturerte inntekter   | 3    | 755 218          | 443 696          |
| Fordringer på foretak i samme konsern | 8    | 0                | 50 000           |
| <b>Sum fordringer</b>                 |      | <b>755 218</b>   | <b>493 696</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>               |      | <b>1 136 409</b> | <b>523 586</b>   |
| <b>Sum eiendeler</b>                  |      | <b>1 783 892</b> | <b>1 132 456</b> |





## BALANSE

### ULVEN BOLIG AS

Beløp i hele tusen

| EGENKAPITAL OG GJELD                                 | Note | 2020                       | 2019                       |
|--|------|----------------------------|----------------------------|
| <strong>EGENKAPITAL</strong>                         |      |                            |                            |
| <strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>                |      |                            |                            |
| Aksjekapital   | 5, 6 | 200                        | 200                        |
| Overkurs   | 6    | 204 930                    | 204 930                    |
| Annen innskutt egenkapital                           | 6    | 49 473                     | 49 473                     |
| <strong>Sum innskutt egenkapital</strong>            |      | <strong>254 603</strong>   | <strong>254 603</strong>   |
| <strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>                |      |                            |                            |
| Annen egenkapital                                    | 6    | 122 467                    | 38 639                     |
| <strong>Sum opptjent egenkapital</strong>            |      | <strong>122 467</strong>   | <strong>38 639</strong>    |
| <strong>Sum egenkapital</strong>                     |      | <strong>377 069</strong>   | <strong>293 241</strong>   |
| <strong>GJELD</strong>                               |      |                            |                            |
| <strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>          |      |                            |                            |
| Utsatt skatt   | 4    | 48 496                     | 24 852                     |
| <strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>     |      | <strong>48 496</strong>    | <strong>24 852</strong>    |
| <strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>              |      |                            |                            |
| Langsiktig gjeld til foretak i samme i samme konsern | 8    | 60 055                     | 238 678                    |
| <strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>          |      | <strong>60 055</strong>    | <strong>238 678</strong>   |
| <strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>                    |      |                            |                            |
| Byggelån   |      | 1 109 641                  | 410 729                    |
| Leverandørgjeld                                      | 8    | 64 552                     | 39 099                     |
| Leverandørgjeld foretak i samme konsern              | 8    | 134 280                    | 118 540                    |
| Gjeld til foretak i samme konsern                    | 8    | 0                          | 7 316                      |
| Annen kortsiktig gjeld                               |      | 157                        | 0                          |
| <strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>                |      | <strong>1 308 628</strong> | <strong>575 684</strong>   |
| <strong>Sum gjeld</strong>                           |      | <strong>1 417 179</strong> | <strong>839 214</strong>   |
| <strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>            |      | <strong>1 794 248</strong> | <strong>1 132 456</strong> |

Oslo, 19.03.2021  
Styret i Ulven Bolig AS

Jørgen Stavrum  
styreleder

Anne Elisabeth Geitle  
styremedlem

Stian Svae  
daglig leder



**Ulven Bolig AS****Kontantstrømoppstilling**

|   | Note | 2020            |
|---|------|-----------------|
| Resultat før skattekostnad                              |      | 107 472         |
| Betalte skatter   |      | -               |
| Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld     | 3    | -644 686        |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter                   |      | 157             |
| <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b> |      | <b>-537 058</b> |
| Lån til datterselskaper                                 |      | -               |
| Andre investeringer                                     |      | -               |
| <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>   |      | <b>-</b>        |
| Opptak/nedbetaling ansvarlig lån                        |      | -               |
| Opptak/nedbetaling byggelån                             |      | 698 911         |
| Inn-/utbetalinger av konsernbidrag                      | 4, 8 | 50 000          |
| Endring i konsernmellomværende *)                       | 8    | -211 853        |
| Opptak/nedbetaling gjeld konsernselskaper               | 8    | -               |
| <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>  |      | <b>537 058</b>  |
| <b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b> |      | <b>0</b>        |
| <b>Kontanter og kontantekvivalenter 01.01</b>           | 8    | <b>0</b>        |
| <b>Kontanter og kontantekvivalenter 31.12</b>           | 8    | <b>0</b>        |





## 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 prosenter 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 BALANSEPOSTER

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. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

## 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.

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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

## NOTE 2 - YTELSER TIL LEDEDE ANSATTE, STYRE OG REVISOR

### Lønnskostnader og godtgjørelse til daglig leder og styre

Selskapet har ingen ansatte. Daglig leder er ansatt i OBOS BBL 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 2020.

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 103 630.  
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 70 175.

## NOTE 3 - VAREBEHOLDNING / PROSJEKTER

|                                     | 2020           | 2019          |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Aktiverte prosjektkostnader         | 381 191        | 29 889        |
| Tomter for utbygging                | 0              | 0             |
| Beholdning ferdigstilte leiligheter | 0              | 0             |
| <b>Beholdning per 31.12.2020</b>    | <b>381 191</b> | <b>29 889</b> |
|                                     | <b>2020</b>    | <b>2019</b>   |
| Inntektsføring                      | 347 068        | 503 084       |
| Kostnadsføring                      | 231 097        | 432 131       |
| <b>Prosjektresultat</b>             | <b>115 971</b> | <b>70 953</b> |





Selskapet har ikke identifisert noen tapsprosjekter per 31.12.2020.

## NOTE 4 - SKATT

|   |                |               |
|---|----------------|---------------|
| <b>Årets skattekostnad</b>              | <b>2020</b>    | <b>2019</b>   |
| Resultatført skatt på årets resultat:   |                |               |
| Betalbar skatt                          | 0              | -11 000       |
| Endring i utsatt skatt                  | -23 644        | 25 080        |
| <b>Skattekostnad</b>                    | <b>-23 644</b> | <b>14 080</b> |
| Skattepliktig inntekt:                  |                |               |
| Resultat før skatt                      | 107 472        | 64 001        |
| Permanente forskjeller                  | 0              | 0             |
| Endring i midlertidige forskjeller      | -122 777       | -92 285       |
| Mottatt konsernbidrag                   | 0              | 50 000        |
| Anvendelse av fremførbart underskudd    | 0              | -21 716       |
| Avskåret rentefradrag                   | 0              | 0             |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>            | <b>-15 305</b> | <b>-0</b>     |
| Betalbar skatt i balansen:              |                |               |
| Betalbar skatt på årets resultat        | 0              | -11 000       |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag | 0              | 11 000        |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>    | <b>0</b>       | <b>0</b>      |

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

|   | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    | <b>Endring</b>  |
|---|----------------|----------------|-----------------|
| Tilvirkningskontrakter                          | 236 361        | 113 584        | -122 777        |
| <b>Sum</b>                                      | <b>236 361</b> | <b>113 584</b> | <b>-122 777</b> |
| Akkumulert fremførbart underskudd               | -15 925        | -620           | 15 305          |
| Avskåret rentefradrag til fremføring            | 0              | 0              | 0               |
| <b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b> | <b>220 436</b> | <b>112 964</b> | <b>-122 777</b> |
| <b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>       | <b>48 496</b>  | <b>24 852</b>  | <b>-23 644</b>  |

## NOTE 5 - AKSJONÆRER

Aksjekapitalen i Ulven Bolig AS pr. 31.12 består av:

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

### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

|  | <b>Ordinære</b> | <b>Eierandel</b> | <b>Stemmeandel</b> |
|--|-----------------|------------------|--------------------|
|--|-----------------|------------------|--------------------|





Obos Nye Hjem AS 100 100 100

## NOTE 6 - EGENKAPITAL

|                            | Aksjekapital | Overkurs       | Annen<br>innskutt<br>egenkapital | Annen<br>egenkapital | Sum<br>egenkapital |
|----------------------------|--------------|----------------|----------------------------------|----------------------|--------------------|
| Egenkapital per 01.01.2020 | 200          | 204 930        | 49 473                           | 38 639               | 293 241            |
| Årets resultat             | 00           | 0              | 0                                | 83 828               | 83 828             |
| <b>Pr. 31.12.2020</b>      | <b>200</b>   | <b>204 930</b> | <b>49 473</b>                    | <b>122 467</b>       | <b>377 069</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-<br>/stemmeandel | Resultat 2020 | Egenkapital 31.12.2020 |
|-----------------------|-----------------------|---------------|------------------------|
| Ulven Vest AS         | 100%                  | -60           | 205 055                |
| Ulven Park Borettslag | 100%                  | 3             | 1 712                  |
| Ulven T Borettslag    | 100%                  | 0             | 831                    |
| <b>Totalt</b>         | <b>0</b>              | <b>-57</b>    | <b>207 598</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>2020</b>    | <b>2019</b>    |
| Ulven Vest AS   | 958            | 919            |
| <b>Sum</b>  | <b>958</b>     | <b>919</b>     |
| <br>  |                |                |
| <b>Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
| OBOS Eiendom  | 0              | 31 000         |
| Tasta Senter AS                                       | 0              | 19 000         |
| OBOS BBL  | 10 356         | 0              |
| <b>Sum</b>  | <b>10 356</b>  | <b>50 000</b>  |
| <br>  |                |                |
| <b>Ansvarlig lån fra foretak i samme konsern</b>      | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
| OBOS Nye Hjem AS                                      | 60 055         | 0              |
| <b>Sum</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <br>  |                |                |
| <b>Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern</b>   | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
| Ulven Offentlig Infrastruktur AS                      | 78 166         | 79 663         |
| Ulven Privat Infrastruktur AS                         | 47 758         | 65 810         |
| OBOS Eiendom AS                                       | 7 643          | 0              |
| Ulven AS  | 232            | 0              |
| OBOS BBL  | 81             | 7 369          |
| OBOS Prosjekt AS                                      | 481            | 489            |
| OBOS Nye Hjem AS                                      | 305            | 414            |
| <b>Sum</b>  | <b>134 666</b> | <b>153 745</b> |

Selskapet er del i konsernkontoordning hvor OBOS BBL står som kontohaver. Negativ saldo per 31.12.2019 var klassifisert som kortsiktig gjeld.

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

## NOTE 9 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Selskapet kjenner ikke til noen hendelser etter balansedagen som etter selskapets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet. Selskapets utvikling og oppføring av eiendomsprosjekter gjør at styret løpende følger utviklingen av Covid-19 for å kunne gjennomføre nødvendige tiltak ved behov. Pandemien er på tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet vurdert av styret til ikke å ha vesentlig påvirkning på årsregnskapet for 2020.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557443873100

### Dokument

Årsregnskap 2020 - Ulven Bolig AS

Hoveddokument

10 sider

Initiert på 2021-03-19 08:23:30 CET (+0100) av Ruben

Hop (RH)

Ferdigstilt den 2021-03-19 12:44:29 CET (+0100)

### Initiativtaker

Ruben Hop (RH)

OBOS BBL

Organisasjonsnr. 937052766

ruben.hop@obos.no

+4791608569

### Signerende parter

Anne Elisabeth Geitle (AEG)

anne.elisabeth.geitle@obos.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Anne Elisabeth Geitle"

Signert 2021-03-19 12:44:29 CET (+0100)

Jørgen Stavrum (JS)

jorgen.stavrum@obos.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Jørgen Stavrum"

Signert 2021-03-19 09:00:12 CET (+0100)

Stian Svae (SS)

stian.svae@obos.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Stian Svae"

Signert 2021-03-19 08:53:17 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

**Sted:** Hammersborg torg 1, 0179 Oslo

**Dato:** 28. april 2021

**Kl.:** 10:00-11:00

### Til stede var:

OBOS NYE HJEM AS, som representerer 100 aksjer, representert ved Daniel Kjørberg Siraj. Således var alle aksjene representert. Dessuten møtte Kristine Langva 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.

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

Kristine Langva 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 at overskuddet på NOK 83 827 984 beholdes i selskapet gjennom overføring til annen egenkapital.

#### 5. Godkjenning av honorar til selskapets revisor

Det ble vedtatt å dekke revisors honorar etter regning.

Oslo, 28. april 2021

---

Daniel Kjørberg Siraj  
Møteleder

---

Kristine Langva  
Valgt til å undertegne protokollen

Side 1 av 1





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557446060702

### Dokument

**Ulven Bolig AS - OGF 28.4.21**

Hoveddokument

1 side

Initiert på 2021-04-29 10:46:06 CEST (+0200) av Mathilde

Meyer (MM2)

Ferdigstilt den 2021-04-29 16:14:29 CEST (+0200)

### Initiativtaker

**Mathilde Meyer (MM2)**

OBOS BBL

Organisasjonsnr. 937052766

*mathilde.meyer@obos.no*

+4798627004

### Signerende parter

**Daniel Kjørberg Siraj (DKS2)**

*daniel.kjorberg.siraj@obos.no*

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Daniel Kjørberg Siraj"

Signert 2021-04-29 16:14:29 CEST (+0200)

**Kristine Langva (KL2)**

*kristine.langva@obos.no*

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Kristine Langva"

Signert 2021-04-29 11:05:07 CEST (+0200)

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>

