



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 12.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter	2	416 288 000	314 062 000
Leieinntekter		1 183 000	1 220 000
Annen driftsinntekt		679 000	387 000
Sum inntekter		418 150 000	315 668 000
Kostnader			
Prosjektkostnader	2	396 828 000	264 959 000
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	10 379 000	12 659 000
Sum kostnader		407 207 000	277 619 000
Driftsresultat		10 943 000	38 050 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved realisasjon av aksjer			-827 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 766 000	3 497 000
Annen renteinntekt		7 000	
Annen finansinntekt			
Sum finansinntekter		1 773 000	2 670 000
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		2 071 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	16 449 000	18 859 000
Sum finanskostnader		18 520 000	18 859 000
Netto finans		-16 748 000	-16 189 000
Resultat før skattekostnad		-5 804 000	21 861 000
Skattekostnad	5	-821 000	4 991 000
Årsresultat		-4 983 000	16 870 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 983 000	16 870 000
Totalresultat		-4 983 000	16 870 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6		
Udekket tap		-4 983 000	
Overført til annen egenkapital	6		16 870 000
Sum overføringer og disponeringer		-4 983 000	16 870 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	36 818 000	
Sum immaterielle eiendeler		36 818 000	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	380 113 000	552 591 000
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	4	1 990 000	6 515 000
Sum finansielle anleggsmidler		382 103 000	559 106 000
Sum anleggsmidler		418 921 000	559 106 000
Omløpsmidler			
Varer			
Beholdning leiligheter	2	487 175 000	66 267 000
Beholdning leiligheter	2		
Tomter under utvikling	2		
Anlegg under oppføring	2	786 957 000	536 192 000
Sum varer		1 274 132 000	602 458 000
Fordringer			
Kundefordringer		4 812 000	4 889 000
Opptjent, ikke fakturerte inntekter	2	158 646 000	145 624 000
Andre kortsiktige fordringer		1 505 000	1 502 000
Konsernfordringer	4, 4	264 298 000	57 645 000
Sum fordringer		429 260 000	209 660 000
Sum omløpsmidler		1 703 392 000	812 118 000
SUM EIENDELER		2 122 313 000	1 371 224 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	200 000	200 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs	6	204 930 000	204 930 000
Annen innskutt egenkapital	6	319 909 000	196 231 000
Sum innskutt egenkapital		525 039 000	401 361 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap		179 454 000	12 240 000
Sum opptjent egenkapital		-179 454 000	-12 240 000
Sum egenkapital		345 585 000	389 121 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		9 761 000
Sum avsetninger for forpliktelser			9 761 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4		
Sum langsiktig gjeld		0	9 761 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	75 553 000	24 792 000
Betalbar skatt	5		8 000
Skyldig offentlige avgifter		12 000	2 766 000
Kortsiktig konserngjeld	4	1 279 642 000	869 800 000
Annen kortsiktig gjeld		421 520 000	74 976 000
Sum kortsiktig gjeld		1 776 728 000	972 342 000
Sum gjeld		1 776 728 000	982 103 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 122 313 000	1 371 224 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 502919

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 11.06.2025



Organisasjonsnr: 919 939 214
ULVEN BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter	2	416 288 000	314 062 000
Leieinntekter		1 183 000	1 220 000
Annen driftsinntekt		679 000	387 000
Sum inntekter		418 150 000	315 668 000
Kostnader			
Prosjektkostnader	2	396 828 000	264 959 000
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	10 379 000	12 659 000
Sum kostnader		407 207 000	277 619 000
Driftsresultat		10 943 000	38 050 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved realisasjon av aksjer			-827 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 766 000	3 497 000
Annen renteinntekt		7 000	
Annen finansinntekt			
Sum finansinntekter		1 773 000	2 670 000
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		2 071 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	16 449 000	18 859 000
Sum finanskostnader		18 520 000	18 859 000
Netto finans		-16 748 000	-16 189 000
Resultat før skattekostnad		-5 804 000	21 861 000
Skattekostnad	5	-821 000	4 991 000
Årsresultat		-4 983 000	16 870 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 983 000	16 870 000
Totalresultat		-4 983 000	16 870 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6		
Udekket tap		-4 983 000	
Overført til annen egenkapital	6		16 870 000



Sum overføringer og disponeringer	-4 983 000	16 870 000
--------------------------------------	------------	------------



Organisasjonsnr: 919 939 214
ULVEN BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5 36 818 000
Sum immaterielle eiendeler 36 818 000

Finansielle anleggsmidler

Investerings i datterselskap 7 380 113 000 552 591 000
Investerings i annet foretak i samme konsern 7
Lån til foretak i samme konsern 4 1 990 000 6 515 000
Sum finansielle anleggsmidler 382 103 000 559 106 000
Sum anleggsmidler 418 921 000 559 106 000

Omløpsmidler

Varer

Beholdning leiligheter 2 487 175 000 66 267 000
Beholdning leiligheter 2
Tomter under utvikling 2
Anlegg under oppføring 2 786 957 000 536 192 000
Sum varer 1 274 132 000 602 458 000

Fordringer

Kundefordringer 4 812 000 4 889 000
Opptjent, ikke fakturerte inntekter 2 158 646 000 145 624 000
Andre kortsiktige fordringer 1 505 000 1 502 000
Konsernfordringer 4, 4 264 298 000 57 645 000
Sum fordringer 429 260 000 209 660 000

Sum omløpsmidler 1 703 392 000 812 118 000

SUM EIENDELER 2 122 313 000 1 371 224 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 8 200 000 200 000
Beholdning av egne aksjer 8
Overkurs 6 204 930 000 204 930 000
Annen innskutt egenkapital 6 319 909 000 196 231 000
Sum innskutt egenkapital 525 039 000 401 361 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap		179 454 000	12 240 000
Sum opptjent egenkapital		-179 454 000	-12 240 000
Sum egenkapital		345 585 000	389 121 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		9 761 000
Sum avsetninger for forpliktelseser			9 761 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4		
Sum langsiktig gjeld		0	9 761 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	75 553 000	24 792 000
Betalbar skatt	5		8 000
Skyldig offentlige avgifter		12 000	2 766 000
Kortsiktig konserngjeld	4	1 279 642 000	869 800 000
Annen kortsiktig gjeld		421 520 000	74 976 000
Sum kortsiktig gjeld		1 776 728 000	972 342 000
Sum gjeld		1 776 728 000	982 103 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 122 313 000	1 371 224 000



Organisasjonsnr: 919 939 214
ULVEN BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

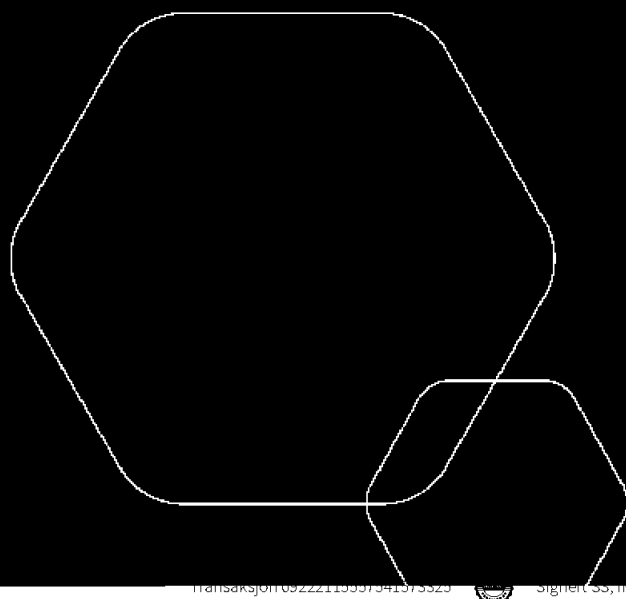
Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2024 Ulven Bolig AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 919 939 214

TransaksjonID: 092222110007341313529  Signert av: TMS, AEG



ÅRSBERETNING 2024 FOR ULVEN BOLIG AS

VIRKSOMHETENS ART

Ulven Bolig AS har som formål å skaffe og oppføre boliger til OBOS-medlemmer.

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 § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET OG FREMTIDIG UTVIKLING

Selskapet har i 2024 hatt prosjektinntekter fra følgende prosjekter: Ulvenparken, Ulven T, og Ulvenkroken. Selskapet har hatt inntekter fra prosjektene i takt med fremdriften, samt for salg av ferdigstilte enheter. Ulvenkroken ble delvis ferdigstilt og overlevert i 2024. Selskapet har ambisjoner om å erverve og utvikle ytterligere tomter på Ulven til boligformål.

Driftsinntektene i 2024 var på +418 MNOK mot +316 MNOK i 2023. Årsresultatet for 2024 utgjør -5 MNOK mot +17 MNOK i 2023. Nedgangen skyldes hovedsakelig en nedskrivning av Ulvenkroken med -20 MNOK.

Selskapet hadde i 2024 en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på -380 MNOK (+206 MNOK). Driftsresultatet utgjorde +11 MNOK (+38 MNOK). Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på +172 MNOK (+203 MNOK) og kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på +207 MNOK (-409 MNOK). Summen av årets kontantstrømmer har ført til en uendret beholdning av likvide midler.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med OBOS BBL som motpart, og per 31.12.2024 var beholdningen på 75 MNOK, og er presentert som kortsiktig mellomværende med OBOS BBL.

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 inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Inflasjonen antas å falle videre i 2025. Norges Bank signaliserer de tre første rentekuttene i 2025. Det er utsikter til gradvis bedring i kjøpekraft for husholdningene. I Norge er arbeidsmarkedet godt og ledigheten er ventet å stabilisere seg på nivået før pandemien, som også var lavt. Samtidig er det fortsatt en del usikkerhet. Kronesvekkelse samt geopolitisk risiko kan bidra til at det tar lenger tid å få ned inflasjon og renter enn ventet, men hovedsynet er at usikkerheten knyttet til investering i bolig reduseres for boligkjøperne i 2025. Svært lav igangsetting gjennom flere år kombinert med befolkningsvekst de siste årene taler for at det er et underliggende udekket boligbehov.

Styret presiserer at det normalt er betydelig usikkerhet knyttet til vurderingen av fremtidige forhold.

For å nå en bredere kjøpegruppe, bl.a. førstegangsetablerere og andre som har problemer med finansiering og som ikke kommer seg inn på boligmarkedet, og for å imøtekomme forventninger til OBOS som medlemsorganisasjon og politiske signaler, vil OBOS jobbe ytterligere for å utvikle boligtilbudet til medlemmene. Eksempler på dette er OBOS Bostart og OBOS Deleie. Dette arbeidet vil fortsette i 2025.

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 inntil 10 prosent forskudd fra kundene ved inngåelse av kjøpekontrakter.

Selskapet har en tilfredsstillende likviditet pr. 31.12.2024. Fremtidig likviditetsbehov vil bli dekket gjennom den løpende driften og ved optak 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 begge er kvinner. Styret anser arbeidsmiljøet som godt. Det er ikke iverksatt noe tiltak i denne forbindelse.

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 styreansvarforsikringsordning i OBOS BBL. Ansvarforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlaterer knyttet til selskapet. Ansvarforsikringen 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.

MILJØRAPPORTERING

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

ÅPENHETSLOVEN

Det er utarbeidet en samlet redegjørelse for alle selskapene i OBOS konsernet. Redegjørelsen inngår i OBOS BBL sin Bærekraftsrapport som publiseres på www.obos.no.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2024.





ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2024 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -4 982 806 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overført til udekket tap	4 982 806

Oslo, 14.03.2025
Styret i Ulven Bolig AS

Ida Martine Strøm
styreleder

Anne Elisabeth Geitle
styremedlem

Stian Svae
daglig leder





RESULTATREGNSKAP

ULVEN BOLIG AS

Beløp i hele tusen

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Prosjektinntekter	2	416 288	314 062
Leieinntekter		1 183	1 220
Annen driftsinntekt		679	387
Sum driftsinntekter		418 150	315 668
Prosjektkostnader	2	396 828	264 959
Annen driftskostnad	3	10 379	12 659
Sum driftskostnader		407 207	277 619
Driftsresultat		10 943	38 050
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Gevinst ved realisasjon av aksjer		0	827
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 766	3 497
Annen renteinntekt		7	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		2 071	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	16 449	18 859
Resultat av finansposter		-16 748	-16 189
Resultat før skatt		-5 804	21 861
Skattekostnad	5	-821	4 991
Årsresultat		-4 983	16 870
OVERFØRINGER			
Overført til annen egenkapital	6	0	16 870
Overført til udekket tap		4 983	0
Sum overføringer		-4 983	16 870

ULVEN BOLIG AS

SIDE 5





BALANSE

ULVEN BOLIG AS

Beløp i hele tusen

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	5	36 818	0
Sum immaterielle eiendeler		36 818	0
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	7	380 113	552 591
Lån til foretak i samme konsern	4	1 990	6 515
Sum finansielle anleggsmidler		382 103	559 106
Sum anleggsmidler		418 921	559 106
OMLØPSMIDLER			
VAREBEHOLDNING			
Beholdning leiligheter	2	487 175	66 267
Anlegg under oppføring	2	786 957	536 192
Sum varer		1 274 132	602 458
FORDRINGER			
Kundefordringer		4 812	4 889
Kundefordringer på selskap i samme konsern	4	23	284
Opptjent, ikke fakturerte inntekter	2	158 646	145 624
Andre kortsiktige fordringer		1 505	1 502
Fordringer på foretak i samme konsern	4	264 275	57 361
Sum fordringer		429 260	209 660
Sum omløpsmidler		1 703 392	812 118
Sum eiendeler		2 122 313	1 371 224





BALANSE

ULVEN BOLIG AS

Beløp i hele tusen

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6, 8	200	200
Overkurs	6	204 930	204 930
Annen innskutt egenkapital	6	319 909	196 231
Sum innskutt egenkapital		525 039	401 361
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-179 454	-12 240
Sum opptjent egenkapital		-179 454	-12 240
Sum egenkapital		345 585	389 121
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	5	0	9 761
Sum avsetning for forpliktelser		0	9 761
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		67 493	22 173
Leverandørgjeld foretak i samme konsern	4	8 060	2 619
Betalbar skatt	5	0	8
Skyldig offentlige avgifter		12	2 766
Annen kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4	1 279 642	869 800
Annen kortsiktig gjeld		421 520	74 976
Sum kortsiktig gjeld		1 776 728	972 342
Sum gjeld		1 776 728	982 103
Sum egenkapital og gjeld		2 122 313	1 371 224

Oslo, 14.03.2025
Styret i Ulven Bolig AS

Ida Martine Strøm
styreleder

Anne Elisabeth Geitle
styremedlem

Stian Svae
daglig leder





KONTANTSTRØMOPPSTILLING

ULVEN BOLIG AS

Beløp i hele tusen

	Note	2024	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-5 804	21 861
Endring i varelager	2	-671 674	-295 626
Endring i kundefordringer		-12 684	493 127
Endring i leverandørgjeld		50 762	4 095
Endring i andre tidsavgrensningsposter		259 468	-17 633
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-379 932	205 824
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	7	172 478	203 110
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		172 478	203 110
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Netto endring i konsernmellomværende	4	207 454	-408 934
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		207 454	-408 934
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		0	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		0	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		0	0

ULVEN BOLIG AS

SIDE 8





NOTE 1 - 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.

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. Utgifter knyttet til fremstillingen av boligprosjekter utover ferdigstillelsesgraden aktiveres som anlegg under utførelse i selskapets varebeholdning.

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 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. 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 - VAREBEHOLDNING / PROSJEKTER

	2024	2023
Aktiverte prosjektkostnader	786 957	536 192
Beholdning ferdigstilte leiligheter	487 175	66 267
Beholdning per 31.12.2024	1 274 132	602 458
	2024	2023
Inntektsføring	416 288	314 062
Kostnadsføring	396 828	264 959
Prosjektresultat	19 460	49 103

Selskapet har i 2024 ferdigstilt og overlevert Ulvenkroken hus A og B. Selskapet har ikke identifisert noen tapsprosjekter per 31.12.2024.





NOTE 3 - 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 2024.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar for 2024 inkl. mva fordeler seg slik:

	2024	2023
Revisorhonorar	121	249
Andre attestasjonstjenester	7	50
Skatterådgivning	147	92
Andre tjenester	98	0
Totalt	373	391

NOTE 4 - MELLOMVÆRENDE MED FORETAK I SAMME KONSERN

Ansvarlig lån til foretak i samme konsern	2024	2023
Ulven Retur AS	1 990	4 765
Ulven Drift AS	0	1 750
Sum	1 990	6 515

Kundefordringer på foretak i samme konsern	2024	2023
OBOS Eiendomsmeglere AS	23	18
OBOS Prosjekt AS	0	133
OBOS BBL	0	133
Sum	23	284

Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	2024	2023
Oslogarasjene AS	715	1 032
Construction City Parkering AS	948	1 367
Construction City Eiendom AS	8 513	12 283
Ulven AS	704	1 016
Ulvenveien 92C AS	1 670	2 410
Ulven Retur AS	1 516	1 266
Ulven Drift AS	0	75
OBOS BBL	126 530	2 005
OBOS Block Watne AS	90 596	0
Brobekkveien 50 AS	9 853	0
OBOS Fornebu AS	0	33 774
Meierigarasjen AS	11 324	0
Aslakveien 20 AS	9 041	0
Vollebekk Boligtomt 50 A	2 864	0
ONH Disponibel 12 AS	0	2 132
Sum	264 275	57 361

Selskapet er del i konsernkontoordning hvor OBOS BBL står som kontohaver. Positiv saldo per 31.12.2024 er klassifisert som kortsiktig fordring.





Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	2024	2023
OBOS Eiendom AS	0	34
OBOS Prosjekt AS	587	339
OBOS Nye Hjem AS	7 395	363
Ulven Offentlig Infrastruktur AS	0	1 814
Ulvenveien 82 & 84 AS	0	7
OBOS Felleskost AS	2	13
OBOS BBL	72	48
OBOS Nett AS	5	0
Sum	8 060	2 619

Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	2024	2023
Ulven AS	958	0
Ulven Retur AS	0	1 683
OBOS BBL	723 225	567 375
OBOS Nye Hjem AS	347 471	253 493
OBOS Fornebu AS	0	43 300
Ulven Drift AS	0	1 808
Ulven B1 Boligtomt AS	0	8
Vollebekk Boligtomt 50 AS	3 671	0
Aslakveien 20 AS	11 592	0
ONH Disponibel 12 AS	0	2 132
Meierigarasjen AS	14 518	0
Brobekkveien 50 AS	12 632	0
Nøstegaten 72-74 AS	49 428	0
OBOS Block Watne AS	116 148	0
	1 279 642	869 800

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

NOTE 5 - SKATT

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	45 758	10 771
Endring i utsatt skatt	-46 579	-5 779
Skattekostnad ordinært resultat	-821	4 991
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-5 804	21 861
Permanente forskjeller	2 071	827
Endring i midlertidige forskjeller	211 722	26 270
Avgitt konsernbidrag	-207 989	-48 924
Skattepliktig inntekt	0	34
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	45 758	10 771
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-45 758	-10 763
Sum betalbar skatt i balansen	0	8





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

	2024	2023	Endring
Tilvirkningskontrakter	45 167	66 859	21 692
Varebeholdning	-119 286	1 269	120 555
Fordringer	-4 937	0	4 937
Avsetninger mv	-88 297	-23 760	64 537
Sum	-167 354	44 368	211 722
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-167 354	44 368	211 722
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-36 818	9 761	46 579

NOTE 6 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01.2024	200	204 930	196 231	-12 240	389 121
Årets resultat	0	0	0	-4 983	-4 983
Mottatt konsernbidrag u/skatteeffekt	0	0	123 678	0	123 678
Avgitt konsernbidrag m/skatteeffekt	0	0	0	-162 231	-162 231
Pr. 31.12.2024	200	204 930	319 909	-179 454	345 585

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 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	Bokført verdi 31.12.2024	Resultat 2024	Egenkapital 31.12.2024
Ulven Retur AS	100 %	0	-32	177
Ulvenkroken 2 BRL	100 %	31 292	-12	137
Ulven D1A Barnehagetomt AS	100 %	4 500	0	121
Ulvenplassen BRL	100 %	344 321	2	1 337
Totalt		380 113	-42	1 772

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

Virkelig verdi av aksjene i datterselskapene overstiger bokført verdi av egenkapitalen som følge av merverdier på tomtene.





NOTE 8 - AKSJONÆRER

Aksjekapitalen i Ulven Bolig AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	2 000	200
Sum	100		200

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Nye Hjem AS	100	100	100





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541573325

Dokument

Ulven Bolig AS - Årsregnskap 2024

Hoveddokument

14 sider

Initiert på 2025-03-14 12:39:50 CET (+0100) av Mathilde

Meyer (MM)

Ferdigstilt den 2025-03-14 14:08:38 CET (+0100)

Initiativtaker

Mathilde Meyer (MM)

OBOS BBL

Organisasjonsnr. 937052766

mathilde.meyer@obos.no

+4798627004

Underskriverne

Stian Svae (SS)

stian.svae@obos.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Stian Svae"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-06-15 07:51:07 CEST (+0200)

Signert 2025-03-14 13:20:43 CET (+0100)

Ida Martine Strøm (IMS)

ida.martine.strom@obos.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Ida Martine Strøm"

BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2024-02-20 20:52:18 CET (+0100)

Signert 2025-03-14 14:08:38 CET (+0100)

Anne Elisabeth Geitle (AEG)

anne.elisabeth.geitle@obos.no

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Anne Elisabeth Geitle"

BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"

2023-10-12 09:18:03 CEST (+0200)

Signert 2025-03-14 12:50:24 CET (+0100)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541573325

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>





ÅRSBERETNING 2024 FOR ULVEN BOLIG AS

VIRKSOMHETENS ART

Ulven Bolig AS har som formål å skaffe og oppføre boliger til OBOS-medlemmer.

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 § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET OG FREMTIDIG UTVIKLING

Selskapet har i 2024 hatt prosjektinntekter fra følgende prosjekter: Ulvenparken, Ulven T, og Ulvenkroken. Selskapet har hatt inntekter fra prosjektene i takt med fremdriften, samt for salg av ferdigstilte enheter. Ulvenkroken ble delvis ferdigstilt og overlevert i 2024. Selskapet har ambisjoner om å erverve og utvikle ytterligere tomter på Ulven til boligformål.

Driftsinntektene i 2024 var på +418 MNOK mot +316 MNOK i 2023. Årsresultatet for 2024 utgjør -5 MNOK mot +17 MNOK i 2023. Nedgangen skyldes hovedsakelig en nedskrivning av Ulvenkroken med -20 MNOK.

Selskapet hadde i 2024 en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på -380 MNOK (+206 MNOK). Driftsresultatet utgjorde +11 MNOK (+38 MNOK). Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på +172 MNOK (+203 MNOK) og kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på +207 MNOK (-409 MNOK). Summen av årets kontantstrømmer har ført til en uendret beholdning av likvide midler.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med OBOS BBL som motpart, og per 31.12.2024 var beholdningen på 75 MNOK, og er presentert som kortsiktig mellomværende med OBOS BBL.

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 inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Inflasjonen antas å falle videre i 2025. Norges Bank signaliserer de tre første rentekuttene i 2025. Det er utsikter til gradvis bedring i kjøpekraft for husholdningene. I Norge er arbeidsmarkedet godt og ledigheten er ventet å stabilisere seg på nivået før pandemien, som også var lavt. Samtidig er det fortsatt en del usikkerhet. Kronesvekkelse samt geopolitisk risiko kan bidra til at det tar lenger tid å få ned inflasjon og renter enn ventet, men hovedsynet er at usikkerheten knyttet til investering i bolig reduseres for boligkjøperne i 2025. Svært lav igangsetting gjennom flere år kombinert med befolkningsvekst de siste årene taler for at det er et underliggende udekket boligbehov.

Styret presiserer at det normalt er betydelig usikkerhet knyttet til vurderingen av fremtidige forhold.

For å nå en bredere kjøpegruppe, bl.a. førstegangsetablerere og andre som har problemer med finansiering og som ikke kommer seg inn på boligmarkedet, og for å imøtekomme forventninger til OBOS som medlemsorganisasjon og politiske signaler, vil OBOS jobbe ytterligere for å utvikle boligtilbudet til medlemmene. Eksempler på dette er OBOS Bostart og OBOS Deleie. Dette arbeidet vil fortsette i 2025.

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 inntil 10 prosent forskudd fra kundene ved inngåelse av kjøpekontrakter.

Selskapet har en tilfredsstillende likviditet pr. 31.12.2024. Fremtidig likviditetsbehov vil bli dekket gjennom den løpende driften og ved optak 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 begge er kvinner. Styret anser arbeidsmiljøet som godt. Det er ikke iverksatt noe tiltak i denne forbindelse.

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.

MILJØRAPPORTERING

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

ÅPENHETSLOVEN

Det er utarbeidet en samlet redegjørelse for alle selskapene i OBOS konsernet. Redegjørelsen inngår i OBOS BBL sin Bærekraftsrapport som publiseres på www.obos.no.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2024.





ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2024 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -4 982 806 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overført til udekket tap	4 982 806

Oslo, 14.03.2025
Styret i Ulven Bolig AS

Ida Martine Strøm
styreleder

Anne Elisabeth Geitle
styremedlem

Stian Svae
daglig leder





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541573381

Dokument

Ulven Bolig AS - Årsberetning 2024

Hoveddokument

3 sider

Initiert på 2025-03-14 12:40:21 CET (+0100) av Mathilde

Meyer (MM)

Ferdigstilt den 2025-03-14 22:18:27 CET (+0100)

Initiativtaker

Mathilde Meyer (MM)

OBOS BBL

Organisasjonsnr. 937052766

mathilde.meyer@obos.no

+4798627004

Underskriverne

Stian Svae (SS)

stian.svae@obos.no



Navnet norsk BankID oppga var "Stian Svae"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-06-15 07:51:07 CEST (+0200)

Signert 2025-03-14 22:18:27 CET (+0100)

Ida Martine Strøm (IMS)

ida.martine.strom@obos.no



Navnet norsk BankID oppga var "Ida Martine Strøm"

BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2024-02-20 20:52:18 CET (+0100)

Signert 2025-03-14 14:33:03 CET (+0100)

Anne Elisabeth Geitle (AEG)

anne.elisabeth.geitle@obos.no



Navnet norsk BankID oppga var "Anne Elisabeth Geitle"

BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"

2023-10-12 09:18:03 CEST (+0200)

Signert 2025-03-14 12:51:45 CET (+0100)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541573381

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>





Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Stortorvet 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

Til generalforsamlingen i Ulven Bolig AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulven Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. 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 i 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.

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 intern kontroll 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



**Shape the future
with confidence**

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 utilsiktede feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjonen 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 utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 regnskapsestimaterne 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 tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 24. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Andreas Lie
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Ulven Bolig AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: H2VPM-OJ2SP-X7CIU-O21WA-5FW4U-BH7HE



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."

Lie, Andreas

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-204895

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-24 19:00:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H2VPM-OJ2SP-X7CIU-O21WA-5FW4U-BH7HE

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.