



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 002 899
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULVEN BOLIGUTLEIE AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Landmark
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		28 567 781	
Sum inntekter		28 567 781	
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	805 876	
Annen driftskostnad		4 740 608	
Sum kostnader		5 546 484	
Driftsresultat		23 021 297	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 575	
Sum finansinntekter		37 575	
Annen rentekostnad		18 963 827	
Annen finanskostnad		460 000	
Sum finanskostnader		19 423 827	
Netto finans		-19 386 252	
Ordinært resultat før skattekostnad		3 635 045	0
Skattekostnad på resultat	4	799 710	
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 835 335	0
Årsresultat		2 835 335	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 835 335	
Totalresultat		2 835 335	
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	2 835 335	
Sum overføringer og disponeringer		2 835 335	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	940 869 792	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	5 903 299	
Sum varige driftsmidler		946 773 091	
Sum anleggsmidler		946 773 091	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		34 100	
Andre kortsiktige fordringer		1 230 500	
Sum fordringer		1 264 600	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 017 986	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 017 986	
Sum omløpsmidler		15 282 586	0
SUM EIENDELER		962 055 677	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	30 000	
Annen innskutt egenkapital		455 124 651	
Sum innskutt egenkapital		455 154 651	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		418 048	
Sum opptjent egenkapital		418 048	
Sum egenkapital	5	455 572 699	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		117 911	
Sum avsetninger for forpliktelser		117 911	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	460 000 000	
Langsiktig konserngjeld		35 430 123	
Sum annen langsiktig gjeld		495 430 123	
Sum langsiktig gjeld		495 548 034	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 845	
Kortsiktig konserngjeld		3 099 086	
Annen kortsiktig gjeld		7 702 012	
Sum kortsiktig gjeld		10 934 943	
Sum gjeld		506 482 977	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		962 055 677	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 576771

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 002 899
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULVEN BOLIGUTLEIE AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Landmark
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.07.2024



Organisasjonsnr: 931 002 899
ULVEN BOLIGUTLEIE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		28 567 781	
Sum inntekter		28 567 781	
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	805 876	
Annen driftskostnad		4 740 608	
Sum kostnader		5 546 484	
Driftsresultat		23 021 297	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 575	
Sum finansinntekter		37 575	
Annen rentekostnad		18 963 827	
Annen finanskostnad		460 000	
Sum finanskostnader		19 423 827	
Netto finans		-19 386 252	
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	799 710	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 835 335	0
Årsresultat		2 835 335	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 835 335	
Totalresultat		2 835 335	
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	2 835 335	
Sum overføringer og disponeringer		2 835 335	



Organisasjonsnr: 931 002 899
ULVEN BOLIGUTLEIE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	940 869 792	
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	5 903 299	
Sum varige driftsmidler		946 773 091	

Sum anleggsmidler		946 773 091	0
--------------------------	--	--------------------	----------

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer		34 100	
Andre kortsiktige fordringer		1 230 500	
Sum fordringer		1 264 600	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		14 017 986	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 017 986	

Sum omløpsmidler		15 282 586	0
-------------------------	--	-------------------	----------

SUM EIENDELER		962 055 677	0
----------------------	--	--------------------	----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	30 000	
Annen innskutt egenkapital		455 124 651	
Sum innskutt egenkapital		455 154 651	

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		418 048	
Sum opptjent egenkapital		418 048	

Sum egenkapital	5	455 572 699	0
------------------------	----------	--------------------	----------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		117 911	
Sum avsetninger for forpliktelses		117 911	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	460 000 000	
Langsiktig konserngjeld		35 430 123	
Sum annen langsiktig gjeld		495 430 123	
Sum langsiktig gjeld		495 548 034	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 845	
Kortsiktig konserngjeld		3 099 086	
Annen kortsiktig gjeld		7 702 012	
Sum kortsiktig gjeld		10 934 943	
Sum gjeld		506 482 977	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		962 055 677	0



Organisasjonsnr: 931 002 899
ULVEN BOLIGUTLEIE 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.



berge lundal

Til Generalforsamling i Ulven Boligutleie AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ulven Boligutleie AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen
Tordenskiolds gate 8-10, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064

side 1 av 2

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Uavhengig revisors beretning for 2023
Ulven Boligutleie AS

avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 4. juni 2024

berge & lundal revisjonsselskap as

Ingrid Tveiten

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

TVEITEN, INGRID

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

06/04/2024 14:59:37

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Ulven Boligutleie AS

Resultat

	Noter	24.02-31.12.2023
Driftsinntekter		
Salgsinntekter		
Leieinntekter		28 457 791
Andre driftsinntekter		109 990
Sum driftsinntekter		28 567 781
Driftskostnader		
Lønnskostnad	2	
Avskrivinger	3	-805 876
Annen driftskostnad		-4 740 608
Sum driftskostnader		-5 546 484
Driftsresultat		23 021 297
Finansposter		
Renteinntekter bankinnskudd		37 575
Andre rentekostnader		-18 963 827
Andre finanskostnader		-460 000
Sum finansposter		-19 386 252
Resultat før skatt		3 635 045
Skattekostnad	4	-799 710
Årsresultat		2 835 335
Disponeringer		
Overført udekket tap	5	-2 835 335
Sum disponeringer		-2 835 335

Penneo Dokumentnøkkel: 3KAE-Y3MTU-H14TZ-XPE1M-7XC11-EZP8Z



Ulven Boligutleie AS		Balanse
	Noter	31.12.2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	940 869 792
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	5 903 299
Sum varige driftsmidler		946 773 091
SUM ANLEGGSMIDLER		946 773 091
OMLØPSMIDLER		
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer		1 264 600
Sum fordringer		1 264 600
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 017 986
SUM OMLØPSMIDLER		15 282 586
SUM EIENDELER		962 055 677



Ulven Boligutleie AS		Balanse
	Noter	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	8	30 000
Annen innskutt egenkapital		455 124 651
Sum innskutt egenkapital		455 154 651
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		418 048
Sum opptjent egenkapital		418 048
SUM EGENKAPITAL	5	455 572 699
GJELD		
Avsetning for forpliktelser		
Utsatt skatt		117 911
Sum avsetning for forpliktelser		117 911
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til selskap i samme konsern		35 430 123
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	460 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		495 430 123
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		133 845
Påløpt rente		6 594 132
Avsatt konsernbidrag		3 099 086
Annen kortsiktig gjeld		1 107 880
Sum kortsiktig gjeld		10 934 943
SUM GJELD		506 482 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		962 055 677

Oslo, 03.06.2024

Baard Schumann, styrets leder (signeres elektronisk)

Penneo Dokumentnøkkel: 3KAE-Y3MTU-H14TZ-XPE1M-7XC11-EZP8Z



Ulven Boligutleie AS

Noter 24.02-31.12.2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt tilknyttet egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note 2 Antall ansatte, ytelser til ledende personer, revisor mv.

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet har ikke daglig leder.

Det er i året ikke utbetalt noen honorarer til styrets medlemmer.

Selskapet har i løpet av året kostnadsført kr. 0 inkl. mva i forbindelse med ordinær revisjon og 11.875 inkl. mva for annen bistand.

Note 3 Anleggskartotek

	Bygninger og tomt	Garasje	Inventar	Sum
Tilgang	904 269 792	36 600 000	6 709 175	947 578 967
Avgang			0	0
Anskaffelseskost 31.12	904 269 792	36 600 000	6 709 175	947 578 967
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	-805 876	-805 876
Bokført verdi 31.12	904 269 792	36 600 000	5 903 299	946 773 091
Økonomisk levetid i år			5 år	
Årets ordinære avskrivninger			805 876	805 876

Penneo Dokumentnøkkel: 3KAE-Y3MTU-H14TZ-XPE1M-7XC11-EZP8Z



Ulven Boligutleie AS

Noter 24.02-31.12.2023

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	24.02-31.12.2023
Betalbar skatt på årets resultat	-681 799
Brutto endring utsatt skatt	-117 911
Årets totale skattekostnad	-799 710

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:	24.02-31.12.2023
Ordinært resultat før skattekostnad	3 635 045
Permanente forskjeller	0
Endring midlertidige forskjeller	-535 959
Alminnelig inntekt - Grunnlag betalbar skatt i resultatregnskapet	3 099 086
Avsatt konsernbidrag med skattemessig effekt	-3 099 086
Grunnlag betalbar skatt i balansen	0
Beregnet betalbar skatt i resultatregnskapet (22 %)	681 799
Beregnet betalbar skatt i balansen (22 %)	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:	24.02-31.12.2023
Driftsmidler	535 959
Underskudd til fremføring	0
Sum grunnlag utsatt skatt	535 959
Sum utsatt skatt/ (skattefordel) (22 %)	117 911
Sum utsatt skatt/ (skattefordel) (22 %) i resultatregnskapet	117 911

Selskapet har valgt å ikke regnskapsføre utsatt skattefordel.

Note 5 Egenkapitalbevegelse

Disponering av årets resultat	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Stiftelse	30 000	0	0	30 000
Kapitalforhøyelse ved fusjon		455 124 651		455 124 651
Årets resultat			2 835 335	2 835 335
Avsatt konsernbidrag med sm. effekt			-2 417 287	-2 417 287
Egenkapital 31.12	30 000	455 124 651	418 048	455 572 699

Note 6 Antall aksjer

Selskapets aksjekapital på kr. 30 000 består av 1 000 aksjer à kr. 30. Alle aksjer har lik stemmerett.

Note 7 Gjeld til kredittinstitusjon

Garantiforpliktelser, pantstillelser og lign. sikret ved pant:	
Gjeld til kredittinstitusjoner	460 000 000
Påløpne renter gjeld til kredittinstitusjoner	5 363 632
Sum	465 363 632

Gjelden forfaller i sin helhet i 2027.

Eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld i selskapet, og selskapets morselskap (balanseført verdi):

Tomter, bygninger	946 773 091
Bankbeholdning	14 017 986
Kundefordringer	1 264 600
Sum	962 055 677

Note 8 Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.



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."

Schumann, Baard

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-861432

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-04 08:27:06 UTC



Penneo DokumentInnøkkel: 3KAEY3MTU-H14TZ-XPE1M-7XC11-EZP8Z

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>