



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	931 002 899
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES ULVEN AS
Forretningsadresse:	Arbeidersamfunnets plass 1 0181 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2025 - 31.12.2025
-------------------------	-------------------------

### 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:	Sigita Labute
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.02.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 03.05.2026



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		50 335 696	47 506 238
Annen driftsinntekt		189 987	520 716
<b>Sum inntekter</b>		<b>50 525 683</b>	<b>48 026 954</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		44 485	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 630 365	1 341 835
Annen driftskostnad	2	11 076 495	8 699 106
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 751 345</b>	<b>10 040 941</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 774 338</b>	<b>37 986 013</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		22 360	
Annen renteinntekt		12 518 960	42 857
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 541 320</b>	<b>42 857</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		38 461 716	
Annen rentekostnad		1 684	29 598 186
Annen finanskostnad		46	1 907 195
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>38 463 445</b>	<b>31 505 381</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-25 922 125</b>	<b>-31 462 524</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	3	<b>5 852 212</b>	<b>6 523 489</b>
Skattekostnad på resultat	3	1 341 486	1 436 268
<b>Årsresultat</b>		<b>4 510 726</b>	<b>5 087 221</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 510 726</b>	<b>5 087 221</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 510 726</b>	<b>5 087 221</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Overført innskutt kapital			-60 511 211
Avgitt konsernbidrag	4	10 388 036	65 598 432
Udekket tap		-5 459 262	
Avsatt annen egenkapital	4	-418 048	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 510 726</b>	<b>5 087 221</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	1 613 339	24 866
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 613 339</b>	<b>24 866</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	936 456 638	940 869 792
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	3 219 629	4 561 464
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>939 676 267</b>	<b>945 431 256</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5		59 881 312
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>59 881 312</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>941 289 606</b>	<b>1 005 337 434</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		274 504	67 646
Andre kortsiktige fordringer		5 629 964	1 465 333
Konsernfordringer	5, 5, 6		
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 904 468</b>	<b>1 532 979</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6		7 524 562
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>7 524 562</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 904 468</b>	<b>9 057 541</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>947 194 074</b>	<b>1 014 394 975</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	4		
Annen innskutt egenkapital	4	394 613 440	394 613 440
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>394 643 440</b>	<b>394 643 440</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4		418 048
Udekket tap	4	5 459 262	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 459 262</b>	<b>418 048</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>389 184 178</b>	<b>395 061 489</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		544 000 000
Langsiktig konserngjeld	5, 7	543 427 147	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>543 427 147</b>	<b>544 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>543 427 147</b>	<b>544 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 188 808	2 446 936
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		10 946	6 661
Kortsiktig konserngjeld	5, 7	13 317 995	67 177 477
Påløpte renter			5 255 947
Annen kortsiktig gjeld		65 000	446 466
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 582 749</b>	<b>75 333 487</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>558 009 896</b>	<b>619 333 487</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>947 194 074</b>	<b>1 014 394 975</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 367558

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 931 002 899  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES  
ULVEN AS  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Sigita Labute  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.02.2026

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert.  
Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett  
rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending  
i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent,  
er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 02.05.2026

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 931 002 899  
NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES  
ULVEN AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		50 335 696	47 506 238
Annen driftsinntekt		189 987	520 716
<b>Sum inntekter</b>		<b>50 525 683</b>	<b>48 026 954</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		44 485	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 630 365	1 341 835
Annen driftskostnad	2	11 076 495	8 699 106
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 751 345</b>	<b>10 040 941</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 774 338</b>	<b>37 986 013</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		22 360	
Annen renteinntekt		12 518 960	42 857
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 541 320</b>	<b>42 857</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		38 461 716	
Annen rentekostnad		1 684	29 598 186
Annen finanskostnad		46	1 907 195
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>38 463 445</b>	<b>31 505 381</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-25 922 125</b>	<b>-31 462 524</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	3	<b>5 852 212</b>	<b>6 523 489</b>
Skattekostnad på resultat	3	1 341 486	1 436 268
<b>Årsresultat</b>		<b>4 510 726</b>	<b>5 087 221</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 510 726</b>	<b>5 087 221</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 510 726</b>	<b>5 087 221</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført innskutt kapital			-60 511 211
Avgitt konsernbidrag	4	10 388 036	65 598 432
Udekket tap		-5 459 262	
Avsatt annen egenkapital	4	-418 048	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 510 726</b>	<b>5 087 221</b>





Organisasjonsnr: 931 002 899  
NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES  
ULVEN AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2025** **2024**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	1 613 339	24 866
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 613 339</b>	<b>24 866</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	936 456 638	940 869 792
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1	3 219 629	4 561 464
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>939 676 267</b>	<b>945 431 256</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	5		59 881 312
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>59 881 312</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>941 289 606</b>	<b>1 005 337 434</b>
--------------------------	--	--------------------	----------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		274 504	67 646
Andre kortsiktige fordringer		5 629 964	1 465 333
Konsernfordringer	5, 5, 6		
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 904 468</b>	<b>1 532 979</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	6		7 524 562
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>7 524 562</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 904 468</b>	<b>9 057 541</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>947 194 074</b>	<b>1 014 394 975</b>
----------------------	--	--------------------	----------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital



Aksjekapital	4	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	4		
Annen innskutt egenkapital	4	394 613 440	394 613 440
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>394 643 440</b>	<b>394 643 440</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4		418 048
Udekket tap	4	5 459 262	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 459 262</b>	<b>418 048</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>389 184 178</b>	<b>395 061 489</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		544 000 000
Langsiktig konserngjeld	5, 7	543 427 147	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>543 427 147</b>	<b>544 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>543 427 147</b>	<b>544 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 188 808	2 446 936
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		10 946	6 661
Kortsiktig konserngjeld	5, 7	13 317 995	67 177 477
Påløpte renter			5 255 947
Annen kortsiktig gjeld		65 000	446 466
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 582 749</b>	<b>75 333 487</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>558 009 896</b>	<b>619 333 487</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>947 194 074</b>	<b>1 014 394 975</b>



Organisasjonsnr: 931 002 899  
NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES  
ULVEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



Shape the future  
with confidence

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 Nordic Residential Properties Ulven AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordic Residential Properties Ulven AS som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



**Shape the future  
with confidence**

- 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 den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

9. februar 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristian Dalby  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Z3DD5-NI090-SKZ72-SWCPS-DAWE9-VJA73



# 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."

## Kristian Dalby

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no\_no\_bankid:9578-5992-4-3127438

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-09 20:52:26 UTC



QES



Penneo Dokumentmøkkel: Z3D05-NI090-SKZ72-SWCPS-DAWE9-VJA73

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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### 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.



Org.nr.: 931 002 899

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

## Årsregnskap 2025 Nordic Residential Properties Ulven AS



NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES ULVEN AS		NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES ULVEN AS	
RESULTATREGNSKAP		SIDE 2	
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt		50 335 696	47 506 238
Annen driftsinntekt		189 987	520 716
Sum driftsinntekter		50 525 683	48 026 954
Varekostnad		44 485	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 630 365	1 341 835
Annen driftskostnad	2	11 076 495	8 699 106
Sum driftskostnader		18 751 345	10 040 941
Driftsresultat		31 774 338	37 986 013
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		22 360	0
Annen renteinntekt		12 518 960	42 857
Rentekostnad til foretak i samme konsern		38 461 716	0
Annen rentekostnad		1 684	29 598 186
Annen finanskostnad		46	1 907 195
Resultat av finansposter		-25 922 125	-31 462 524
Resultat før skattekostnad	3	5 852 212	6 523 489
Skattekostnad på resultat	3	1 341 486	1 436 268
Årsresultat		4 510 726	5 087 221
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag	4	10 388 036	65 598 432
Avsatt annen egenkapital	4	-418 048	0
Overført innskutt kapital		0	60 511 211
Overført til utdekket tap		5 459 262	0
Sum overføringer		4 510 726	5 087 221



NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES ULVEN AS		NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES ULVEN AS	
BALANSE		SIDE 3	
EIENDELER	Note	2025	2024
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
IMMATERIELLE EIENDELER		1 613 339	24 866
Utsatt skattefordel	3	1 613 339	24 866
Sum immaterielle eiendeler		1 613 339	24 866
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	936 456 638	940 869 792
Driftsøstør, inventar o.a. utstyr	1	3 219 629	4 561 464
Sum varige driftsmidler		939 676 267	945 431 256
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	0	59 881 312
Sum finansielle anleggsmidler		0	59 881 312
Sum anleggsmidler		941 289 606	1 005 337 434
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		274 504	67 646
Andre kortsiktige fordringer		5 629 964	1 465 333
Sum fordringer		5 904 468	1 532 979
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	0	7 524 562
Sum omløpsmidler		5 904 468	9 057 541
Sum eiendeler		947 194 074	1 014 394 975



SIDE 4

NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES ULVEN AS

Christopher Raanaas  
styremedlem

Einar Kvien  
styremedlem

Ellen Langeggen  
styreleder

Oslo, 06.02.2026  
Styret i Nordic Residential Properties Ulven AS

EGENKAPITAL OG GJELD		2025		2024	
<b>BALANSE</b>					
NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES ULVEN AS					
EGENKAPITAL OG GJELD					
		Note			
<b>EGENKAPITAL</b>					
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>					
Aksjekapital	30 000	4	30 000	30 000	
Annen innskutt egenkapital	394 613 440	4	394 613 440	394 613 440	
Sum innskutt egenkapital	394 643 440		394 643 440	394 643 440	
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>					
Annen egenkapital	0	4	0	418 048	
Udekket tap	-5 459 262	4	-5 459 262	0	
Sum opptjent egenkapital	-5 459 262		-5 459 262	418 048	
Sum egenkapital	389 184 178		389 184 178	395 061 489	
<b>GJELD</b>					
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>					
<b>ANNEK LANGSIKTIG GJELD</b>					
Gjeld til kreditinstitusjoner	0	7	0	544 000 000	
Langsiktig konserngjeld	543 427 147	5, 7	543 427 147	0	
Sum annen langsiktig gjeld	543 427 147		543 427 147	544 000 000	
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>					
Leverandørgjeld	1 188 808		1 188 808	2 446 936	
Skylde offentlige avgifter	10 946		10 946	6 661	
Konserngjeld	13 317 995	5, 7	13 317 995	67 177 477	
Påløpte renter	0		0	5 255 947	
Annen kortsiktig gjeld	65 000		65 000	446 466	
Sum kortsiktig gjeld	14 582 749		14 582 749	75 333 487	
Sum gjeld	558 009 896		619 333 487	619 333 487	
Sum egenkapital og gjeld	947 194 074		947 194 074	1 014 394 975	



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapspraksis for små foretak. Alle beløp er i norske kroner.

### LEIENNTEKTER

Leienntekter inntektsføres og periodiseres i takt med utleieperioden.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Etendeler bestemte til vanlig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Etendeler som er knyttet til varekretslopet, er klassifisert som omløpsmidler. Fordringene klassifiseres som omløpsmidler dersom de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingsstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

**OMLØPSMIDLER** vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet.

**ANLEGGSMIDLER** vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner, men unntak av andre avsetninger, balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet.

**VARIGE DRIFTSMIDLER** balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har en forventet levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedligehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddeldelen. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved var anskaffelse.

**NEDSKRIVNING AV ANLEGGSMIDLER.** Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivået av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsværdi og gjenvinnbar beløp (påverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsværdi og gjenvinnbar beløp. Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

**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. I tillegg fjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

**SKATT** skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalt skatt og endring i uttatt skatt. Uttatt 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 skatteunderensende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Oppføring av uttatt skattefordel på netto reverseres i fremtidige forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig innføring. Uttatt skatt og skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen. Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (førningen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

### KONSERNREGNSKAP

Morselskap som utarbeider konsernregnskap er kommunal Landspensjonskasse, Postboks 400 Sentrum, 0103 Oslo.



Note 1 Anleggsmidler				
	Tomt	Driftsøsøre	Bygning/teknisk	Sum
Anskaffelseskost	205 000 000	6 709 175	735 869 792	947 578 967
Tilgang	0	0	1 875 376	1 875 376
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>205 000 000</b>	<b>6 709 175</b>	<b>737 745 168</b>	<b>949 454 343</b>
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	3 489 546	6 288 530	9 778 076
<b>BALANSEFØRT VERDI 31.12</b>	<b>205 000 000</b>	<b>3 219 629</b>	<b>731 456 638</b>	<b>939 676 267</b>
Årets avskrivninger	0	1 341 835	6 288 530	7 630 365
Avskrivningsplan	ingen	lineær	lineær	
Forventet økonomisk levetid		5 år	120 år	

**Note 2 Ansatte, godtgjørelse mv.**

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2025 og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.  
 Det er ikke utbetalt ytelser eller gitt lån/sikkerhetsstillelse til styret eller andre nærstående parter i regnskapsåret.  
**Revisor**  
 Det er kostnadsført kr. 151 706 inkl mva i honorar til revisor i 2025 for lovpålagt revisjon.



Aksjekapitalen per 31.12 utgjør kr 30 000 fordelt på 1 000 aksjer med pålydende kr 30 pr. aksje. Alle aksjer

Pr. 31.12.2025	30 000	394 613 440	-5 459 262	389 184 179
Konsernbidrag avgitt			-10 388 036	-10 388 036
Årets resultat			4 510 726	4 510 726
Pr. 31.12.2024	30 000	394 613 440	418 048	395 061 489
Aksjekapital	Sum egenkapital	Annen innskutt egenkapital	Annen (+)/tapt(-) egenkapital	Sum egenkapital

## Note 4 Egenkapital

Utsatt skattefordel (22 %)	-1 613 339	-24 866	1 588 473
Grunnlag for utsatt skattefordel	-7 333 359	-113 029	7 220 331
Sum	-7 333 359	-113 029	7 220 331
Andre forskjeller	0	-380 621	-380 621
Fordringer	-829 361	0	829 361
Varige driftsmidler	-6 503 999	267 592	6 771 591
Endring	2025	2024	

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

Skattepliktig inntekt	5 852 212	5 852 212	6 523 489
Resultat før skatt	5 852 212	5 852 212	6 523 489
Permanente forskjeller	245 452	7 220 331	648 988
Endring i midlertidige forskjeller	-13 317 995	-7 177 477	0
Avgitt konsernbidrag	0	0	0
Skattepliktig inntekt	5 852 212	5 852 212	6 523 489
Betalbar skatt på årsresultat	2 929 959	2 929 959	1 579 045
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 929 959	-2 929 959	-1 579 045
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	0
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	5 852 212	5 852 212	6 523 489
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 287 487	1 435 168	1 435 168
Skatteeffekt av permanente forskjeller	53 999	1 100	1 100
Sum	1 341 486	1 436 268	1 436 268
Effektiv skattesats	22,9 %	22,0 %	22,0 %

## Note 3 Skatt

Årets skattekostnad

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	2 929 959	1 579 045
Endring i utsatt skattefordel	-1 588 473	-142 777
Skattekostnad ordinært resultat	1 341 486	1 436 268



har like rettigheter. Nordic Residential Properties AS eier samtlige aksjer.



Note 7 Langsiktig gjeld, pantstillelse mv.

	2025	2024
Gjeld som forfaller mer enn ett år etter regnskapsårets slutt	543 427 147	0
Langsiktig gjeld KLP Eiendom AS	543 427 147	0
<b>Sum gjeld</b>	<b>543 427 147</b>	<b>0</b>

Selskapet har stilt eiendommen som sikkerhet for konsernlånet.

Note 6 Konsernkontoordning

	2025	2024
Konsernkonto	4 721 983	4 721 983
<b>Sum</b>	<b>4 721 983</b>	<b>4 721 983</b>

Nordic Residential Properties Ulven AS driftskonto i DNB inngår som en underkonto i KLP Eiendom AS. Nordic Residential Properties Ulven AS disponerer inestående beløp i sin daglige drift, som klassifiseres i balansen under andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld. Konsernet sin konsernkontoordning. Konsernkontiene administreres og disponeres av KLP Eiendom AS. Formelt sett er dette å betrakte som en ordinær uprioritert fordring/gjeld som selskapet har på KLP Eiendom AS. Nordic Residential Properties Ulven AS disponerer inestående beløp i sin daglige drift, som klassifiseres i balansen under andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld.

KLP Eiendom AS og Nordic Residential Properties Ulven AS er overfor DNB solidarsk ansvarlig som selvskylderkonjunkt for rett oppfyllelse av alle forpliktelser som måtte oppstå under konsernkontoordningen.

Selskapet har ingen andre bundne bankinnskudd.

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Langsiktig lån fra KLP Eiendom AS	-543 427 147	0
Lån til foretak i samme konsern	0	59 881 312
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>-543 427 147</b>	<b>59 881 312</b>
Kortsiktige fordringer (+) og gjeld (-)	4 721 983	0
Konsernkonto	4 721 983	0
Skyldig konsernbidrag	-13 317 995	-67 177 477
<b>Sum kortsiktige fordringer og gjeld</b>	<b>-8 596 012</b>	<b>-67 177 477</b>