



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Knut Masdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter	2	314 062 000	559 857 000
Leieinntekter		1 220 000	745 000
Annen driftsinntekt		387 000	9 548 000
Sum inntekter		315 668 000	570 150 000
Kostnader			
Prosjektkostnader	2	264 959 000	508 478 000
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	12 659 000	8 879 000
Sum kostnader		277 619 000	517 357 000
Driftsresultat		38 050 000	52 794 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved realisasjon av aksjer		-827 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 497 000	1 633 000
Sum finansinntekter		2 670 000	1 633 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	18 859 000	4 822 000
Annen rentekostnad			1 000
Sum finanskostnader		18 859 000	4 823 000
Netto finans		-16 189 000	-3 190 000
Ordinært resultat før skattekostnad		21 861 000	49 604 000
Skattekostnad	5	4 991 000	10 913 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 870 000	38 691 000
Årsresultat		16 870 000	38 691 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 870 000	38 691 000
Totalresultat		16 870 000	38 691 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6		
Overført til/fra annen egenkapital	6	16 870 000	38 691 000
Sum overføringer og disponeringer		16 870 000	38 691 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	552 591 000	755 701 000
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	4	6 515 000	8 139 000
Sum finansielle anleggsmidler		559 106 000	763 840 000
Sum anleggsmidler		559 106 000	763 840 000
Omløpsmidler			
Varer			
Beholdning leiligheter	2	66 267 000	113 328 000
Beholdning leiligheter	2		
Tomter under utvikling	2		
Anlegg under oppføring	2	536 192 000	193 504 000
Sum varer		602 458 000	306 833 000
Fordringer			
Kundefordringer		4 889 000	3 155 000
Opptjent, ikke fakturerte inntekter	2	145 624 000	640 768 000
Andre kortsiktige fordringer		1 502 000	29 388 000
Konsernfordringer	4, 4	57 645 000	87 210 000
Sum fordringer		209 660 000	760 521 000
Sum omløpsmidler		812 118 000	1 067 354 000
SUM EIENDELER		1 371 224 000	1 831 194 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	196 231 000	160 325 000
Sum innskutt egenkapital		401 361 000	365 455 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-12 240 000	7 738 000
Sum opptjent egenkapital		-12 240 000	7 738 000
Sum egenkapital		389 121 000	373 193 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	9 761 000	15 540 000
Sum avsetninger for forpliktelser		9 761 000	15 540 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4		
Sum langsiktig gjeld		9 761 000	15 540 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	24 792 000	27 557 000
Betalbar skatt	5	8 000	
Skyldig offentlige avgifter		2 766 000	45 000
Kortsiktig konserngjeld	4	869 800 000	1 303 347 000
Annen kortsiktig gjeld		74 976 000	111 512 000
Sum kortsiktig gjeld		972 342 000	1 442 461 000
Sum gjeld		982 103 000	1 458 001 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 371 224 000	1 831 194 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 529471

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Knut Masdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

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, 26.06.2024



Organisasjonsnr: 919 939 214
ULVEN BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter	2	314 062 000	559 857 000
Leieinntekter		1 220 000	745 000
Annen driftsinntekt		387 000	9 548 000
Sum inntekter		315 668 000	570 150 000
Kostnader			
Prosjektkostnader	2	264 959 000	508 478 000
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	12 659 000	8 879 000
Sum kostnader		277 619 000	517 357 000
Driftsresultat		38 050 000	52 794 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved realisasjon av aksjer		-827 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 497 000	1 633 000
Sum finansinntekter		2 670 000	1 633 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	18 859 000	4 822 000
Annen rentekostnad			1 000
Sum finanskostnader		18 859 000	4 823 000
Netto finans		-16 189 000	-3 190 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	5	4 991 000	10 913 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 870 000	38 691 000
Årsresultat		16 870 000	38 691 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 870 000	38 691 000
Totalresultat		16 870 000	38 691 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6		
Overført til/fra annen egenkapital	6	16 870 000	38 691 000
Sum overføringer og disponeringer		16 870 000	38 691 000





Organisasjonsnr: 919 939 214
ULVEN BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 7 552 591 000 755 701 000

Investering i annet

foretak i samme konsern 7

Lån til foretak i samme

konsern 4 6 515 000 8 139 000

Sum finansielle anleggsmidler 559 106 000 763 840 000

Sum anleggsmidler 559 106 000 763 840 000

Omløpsmidler

Varer

Beholdning leiligheter 2 66 267 000 113 328 000

Beholdning leiligheter 2

Tomter under utvikling 2

Anlegg under oppføring 2 536 192 000 193 504 000

Sum varer 602 458 000 306 833 000

Fordringer

Kundefordringer 4 889 000 3 155 000

Opptjent, ikke fakturerte

inntekter 2 145 624 000 640 768 000

Andre kortsiktige

fordringer 1 502 000 29 388 000

Konsernfordringer 4, 4 57 645 000 87 210 000

Sum fordringer 209 660 000 760 521 000

Sum omløpsmidler 812 118 000 1 067 354 000

SUM EIENDELER 1 371 224 000 1 831 194 000

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 6 196 231 000 160 325 000

Sum innskutt egenkapital 401 361 000 365 455 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-12 240 000	7 738 000
Sum opptjent egenkapital		-12 240 000	7 738 000
Sum egenkapital		389 121 000	373 193 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	9 761 000	15 540 000
Sum avsetninger for forpliktelseser		9 761 000	15 540 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4		
Sum langsiktig gjeld		9 761 000	15 540 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	24 792 000	27 557 000
Betalbar skatt	5	8 000	
Skyldig offentlige avgifter		2 766 000	45 000
Kortsiktig konserngjeld	4	869 800 000	1 303 347 000
Annen kortsiktig gjeld		74 976 000	111 512 000
Sum kortsiktig gjeld		972 342 000	1 442 461 000
Sum gjeld		982 103 000	1 458 001 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 371 224 000	1 831 194 000



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

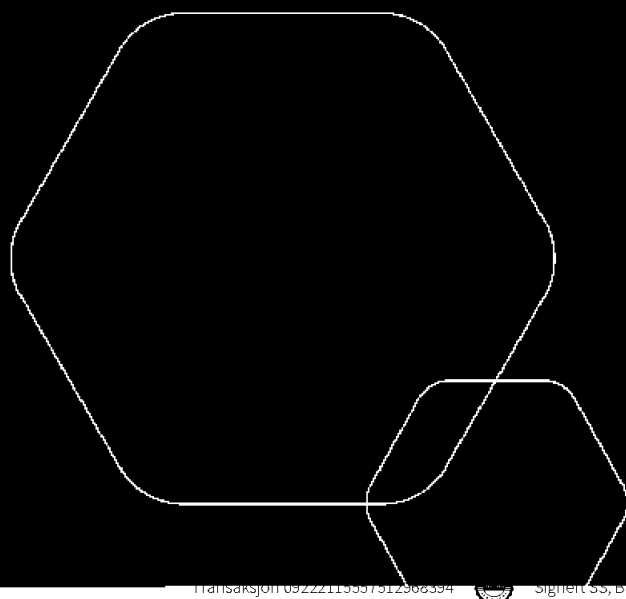
Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.




Årsregnskap 2023 Ulven Bolig AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 919 939 214

Transaksjon 09222115937512388334  Signert SS, BRØ, ALG



ÅRSBERETNING 2023 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 § 3-3a 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 2023 hatt prosjektinntekter fra følgende prosjekter: Ulvenparken, Ulven T, Ulven Vest og Ulvenkroen. Selskapet har hatt inntekter fra prosjektene i takt med fremdriften. Ulven Vest ble ferdigstilt og overlevert i 2023. Selskapet har ambisjoner om å erverve og utvikle ytterligere tomter på Ulven til boligformål.

Driftsinntektene i 2023 var på +316 MNOK mot +570 MNOK i 2022. Årsresultatet for 2023 utgjør +17 MNOK mot +39 MNOK i 2022. Nedgangen skyldes hovedsakelig noe lavere aktivitet som følge av at Ulven T ble ferdigstilt i 2022 og Ulven Vest ble ferdigstilt i Q1 2023.

Selskapet hadde i 2023 en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 206 MNOK (110 MNOK). Driftsresultatet utgjorde +38 MNOK (+53 MNOK). Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på +203 MNOK (-467 MNOK) og kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på -409 MNOK (+358 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 31.12.2023 var beholdningen på 2 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 2024. Norges Bank signaliserer at rentetoppen er nådd, og den langsiktige rentekurven er på vei ned. Det er utsikter til gradvis bedring i kjøpekraft for husholdningene. Arbeidsledigheten er noe på vei opp, men forventes ikke å bli dramatisk høy. 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 2024. Svært lav igangsetting 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 2024.

FINANSIELL RISIKO

Selskapet er utsatt for markedsrisiko. Etterspørselen etter nye boliger er påvirket av endringer i rentenivået og endringer i den generelle makroøkonomiske utviklingen i samfunnet. Selskapet har som hovedregel at minst halvparten av et nytt boligprosjekt skal være solgt før byggestart vedtas.





Selskapet har også fokus på å håndtere den operasjonelle risikoen i det enkelte prosjekt. Dette sikres gjennom blant annet gode rapporteringsrutiner, virksomhetens felles kvalitetssystem og bruk av totalentreprisekontrakter som kontraheringsform.

Selskapet er utsatt for kredittrisiko i sin ordinære forretningsvirksomhet og styrer mot å ha en akseptabel kredittrisiko. Kunden overtar ikke leilighetene før fullt oppgjør er innbetalt til meglers konto, og det kreves 10 prosent forskudd fra kundene ved inngåelse av kjøpekontrakter.

Selskapet har en tilfredsstillende likviditet pr. 31.12.2023. 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 1 er kvinne. 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 2023.





ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 16 870 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	16 869 567

Oslo, 15.03.2024
Styret i Ulven Bolig AS

Bjørn-Tore Rynning Olsen
styreleder

Anne Elisabeth Geitle
styremedlem

Stian Svae
daglig leder





RESULTATREGNSKAP

ULVEN BOLIG AS

Beløp i hele tusen

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Prosjektinntekter	2	314 062	559 857
Leieinntekter		1 220	745
Annen driftsinntekt		387	9 548
Sum driftsinntekter		315 668	570 150
Prosjektkostnader	2	264 959	508 478
Annen driftskostnad	3	12 659	8 879
Sum driftskostnader		277 619	517 357
Driftsresultat		38 050	52 794
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Gevinst ved realisasjon av aksjer		827	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 497	1 633
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	18 859	4 822
Annen rentekostnad		0	1
Resultat av finansposter		-16 189	-3 190
Resultat før skatt		21 861	49 604
Skattekostnad	5	4 991	10 913
Årsresultat		16 870	38 691
OVERFØRINGER			
Overført til/fra annen egenkapital	6	16 870	38 691
Sum overføringer		16 870	38 691

ULVEN BOLIG AS

SIDE 5





BALANSE

ULVEN BOLIG AS

Beløp i hele tusen

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	7	552 591	755 701
Lån til foretak i samme konsern	4	6 515	8 139
Sum finansielle anleggsmidler		559 106	763 840
Sum anleggsmidler		559 106	763 840
OMLØPSMIDLER			
VAREBEHOLDNING			
Beholdning leiligheter	2	66 267	113 328
Anlegg under oppføring	2	536 192	193 504
Sum varer		602 458	306 833
FORDRINGER			
Kundefordringer		4 889	3 155
Kundefordringer på selskap i samme konsern	4	284	578
Opptjent, ikke fakturerte inntekter	2	145 624	640 768
Andre kortsiktige fordringer		1 502	29 388
Fordringer på foretak i samme konsern	4	57 361	86 632
Sum fordringer		209 660	760 521
Sum omløpsmidler		812 118	1 067 354
Sum eiendeler		1 371 224	1 831 194





BALANSE

ULVEN BOLIG AS

Beløp i hele tusen

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6, 8	200	200
Overkurs	6	204 930	204 930
Annen innskutt egenkapital	6	196 231	160 325
Sum innskutt egenkapital		401 361	365 455
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	-12 240	7 738
Sum opptjent egenkapital		-12 240	7 738
Sum egenkapital		389 121	373 193
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	5	9 761	15 540
Sum avsetning for forpliktelser		9 761	15 540
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		22 173	20 696
Leverandørgjeld foretak i samme konsern	4	2 619	6 861
Betalbar skatt	5	8	0
Skyldig offentlige avgifter		2 766	45
Annen kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4	869 800	1 303 347
Annen kortsiktig gjeld		74 976	111 512
Sum kortsiktig gjeld		972 342	1 442 461
Sum gjeld		982 103	1 458 001
Sum egenkapital og gjeld		1 371 224	1 831 194

Oslo, 15.03.2024
Styret i Ulven Bolig AS

Bjørn-Tore Rynning Olsen
styreleder

Anne Elisabeth Geitle
styremedlem

Stian Svæe
daglig leder





INDIREKTE KONTANTSTRØM

ULVEN BOLIG AS

Beløp i hele tusen

	Note	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		21 861	49 604
Endring i varelager	2	-295 626	89 753
Endring i kundefordringer		493 127	-8 944
Endring i leverandørgjeld		4 095	-17 628
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-17 633	-3 273
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		205 824	109 513
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	7	203 110	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	7	0	467 352
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		203 110	-467 352
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	-504 683
Netto endring i konsernmellomværende	4	-408 934	862 522
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-408 934	357 839
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

	2023	2022
Aktiverte prosjektkostnader	536 192	193 504
Beholdning ferdigstilte leiligheter	66 267	113 328
Beholdning per 31.12.2023	602 458	306 833
	2023	2022
Inntektsføring	314 062	559 857
Kostnadsføring	264 959	508 478
Prosjektresultat	49 103	51 380

Selskapet har i 2023 ferdigstilt og overlevert prosjektet Ulven Vest. Selskapet har ikke identifisert noen tapsprosjekter per 31.12.2023.





NOTE 3 - YTELSER TIL LEDEDE 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 2023.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar for 2023 inkl. mva fordeler seg slik:

	2023	2022
Revisorhonorar	249	20
Andre attestasjonstjenester	50	0
Skatterådgivning	92	30
Totalt	391	50

NOTE 4 - MELLOMVÆRENDE MED FORETAK I SAMME KONSERN

Ansvarlig lån til foretak i samme konsern	2023	2022
Ulven Retur AS	4 765	5 528
Ulven Vest AS	0	1 037
Ulven Drift AS	1 750	1 574
Sum	6 515	8 139

Kundefordringer på foretak i samme konsern	2023	2022
OBOS Eiendomsmeglere AS	18	14
OBOS Prosjekt AS	133	160
OBOS BBL	133	405
Sum	284	578

Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	2023	2022
Oslogarasjene AS	1 032	183
Construction City Parkering AS	1 367	242
Construction City Eiendom AS	12 283	10 451
Ulven AS	1 016	17 445
Ulvenveien 92C AS	2 410	426
Ulven Retur AS	1 266	1 016
Ulven Drift AS	75	0
OBOS BBL	2 005	12 182
OBOS Fornebu AS	33 774	5 569
Nansenløkka Utvikling AS	0	21 604
Storøykilen Utvikling AS	0	17 515
ONH Disponibel 12 AS	2 132	0
Sum	57 361	86 632

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





Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	2023	2022
OBOS Eiendom AS	34	25
Oslogarasjene AS	0	286
Ulven AS	0	637
OBOS Prosjekt AS	339	409
OBOS Nye Hjem AS	363	5 503
Ulven Offentlig Infrastruktur AS	1 814	0
Ulvenveien 82 & 84 AS	7	0
OBOS Felleskost AS	13	0
OBOS BBL	48	0
Sum	2 619	6 861

Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	2023	2022
Ulven Retur AS	1 683	0
OBOS BBL	567 375	794 068
OBOS Nye Hjem AS	253 493	451 161
OBOS Fornebu AS	43 300	7 139
Nansenløkka Utvikling AS	0	27 698
Storøykilen Utvikling AS	0	22 455
Ulven Vest AS	0	269
Ulven Drift AS	1 808	549
Ulven B1 Boligtomt AS	8	4
Ulven D1A Boligtomt AS	0	4
ONH Disponibel 12 AS	2 132	0
	869 800	1 303 347

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

NOTE 5 - SKATT

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	10 771	12 771
Endring i utsatt skatt	-5 779	-1 858
Skattekostnad ordinært resultat	4 991	10 913
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	21 861	49 604
Permanente forskjeller	827	1
Endring i midlertidige forskjeller	26 270	8 444
Avgitt konsernbidrag	-48 924	-58 049
Skattepliktig inntekt	34	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	10 771	12 771
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-10 763	-12 771
Sum betalbar skatt i balansen	8	0





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

	2023	2022	Endring
Tilvirkningskontrakter	66 859	96 182	29 323
Varebeholdning	1 269	34	-1 235
Avsetninger mv	-23 760	-25 578	-1 818
Sum	44 368	70 638	26 270
Grunnlag for utsatt skatt	44 368	70 638	26 270
Utsatt skatt (22 %)	9 761	15 540	5 779

NOTE 6 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01.2023	200	204 930	160 325	7 738	373 193
Årets resultat	0	0	0	16 870	16 870
Mottatt konsernbidrag u/skatteeffekt	0	0	35 906	0	35 906
Avgitt konsernbidrag m/skatteeffekt	0	0	0	-36 848	-36 848
Pr. 31.12.2023	200	204 930	196 231	-12 240	389 121

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 31.12.2023	Resultat 2023	Egenkapital 31.12.2023
Ulven Retur AS	100 %	758	-1 392	253
Ulven B1 Boligtomt AS	100 %	342 995	3	3 218
Ulvenkroken 1 BRL	100 %	171 733	-8	732
Ulvenkroken 2 BRL	100 %	31 292	-11	149
Totalt		546 778	-1 408	4 353

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 09222115557512968394

Dokument

Ulven Bolig AS - Årsregnskap 2023

Hoveddokument

14 sider

Initiert på 2024-03-15 13:26:25 CET (+0100) av Mathilde

Meyer (MM)

Ferdigstilt den 2024-03-15 16:44:31 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 2024-03-15 16:44:31 CET (+0100)

Bjørn-Tore Rynning Olsen (BRO)

bto1668@gmail.com

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "BJØRN TORE OLSEN"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-04-16 20:23:23 CEST (+0200)

Signert 2024-03-15 15:45:21 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 2024-03-15 13:40:18 CET (+0100)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557512968394

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 2023 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 § 3-3a 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 2023 hatt prosjektinntekter fra følgende prosjekter: Ulvenparken, Ulven T, Ulven Vest og Ulvenkroen. Selskapet har hatt inntekter fra prosjektene i takt med fremdriften. Ulven Vest ble ferdigstilt og overlevert i 2023. Selskapet har ambisjoner om å erverve og utvikle ytterligere tomter på Ulven til boligformål.

Driftsinntektene i 2023 var på +316 MNOK mot +570 MNOK i 2022. Årsresultatet for 2023 utgjør +17 MNOK mot +39 MNOK i 2022. Nedgangen skyldes hovedsakelig noe lavere aktivitet som følge av at Ulven T ble ferdigstilt i 2022 og Ulven Vest ble ferdigstilt i Q1 2023.

Selskapet hadde i 2023 en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 206 MNOK (110 MNOK). Driftsresultatet utgjorde +38 MNOK (+53 MNOK). Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på +203 MNOK (-467 MNOK) og kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på -409 MNOK (+358 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 31.12.2023 var beholdningen på 2 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 2024. Norges Bank signaliserer at rentetoppen er nådd, og den langsiktige rentekurven er på vei ned. Det er utsikter til gradvis bedring i kjøpekraft for husholdningene. Arbeidsledigheten er noe på vei opp, men forventes ikke å bli dramatisk høy. 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 2024. Svært lav igangsetting 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 2024.

FINANSIELL RISIKO

Selskapet er utsatt for markedsrisiko. Etterspørselen etter nye boliger er påvirket av endringer i rentenivået og endringer i den generelle makroøkonomiske utviklingen i samfunnet. Selskapet har som hovedregel at minst halvparten av et nytt boligprosjekt skal være solgt før byggestart vedtas.





Selskapet har også fokus på å håndtere den operasjonelle risikoen i det enkelte prosjekt. Dette sikres gjennom blant annet gode rapporteringsrutiner, virksomhetens felles kvalitetssystem og bruk av totalentreprisekontrakter som kontraheringsform.

Selskapet er utsatt for kredittrisiko i sin ordinære forretningsvirksomhet og styrer mot å ha en akseptabel kredittrisiko. Kunden overtar ikke leilighetene før fullt oppgjør er innbetalt til meglers konto, og det kreves 10 prosent forskudd fra kundene ved inngåelse av kjøpekontrakter.

Selskapet har en tilfredsstillende likviditet pr. 31.12.2023. 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 1 er kvinne. 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 2023.





ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 16 870 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	16 869 567

Oslo, 15.03.2024
Styret i Ulven Bolig AS

Bjørn-Tore Rynning Olsen
styreleder

Anne Elisabeth Geitle
styremedlem

Stian Svae
daglig leder





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557512968744

Dokument

Ulven Bolig AS - Årsberetning 2023

Hoveddokument

3 sider

Initiert på 2024-03-15 13:27:00 CET (+0100) av Mathilde

Meyer (MM)

Ferdigstilt den 2024-03-15 16:46:18 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 2024-03-15 16:46:18 CET (+0100)

Bjørn-Tore Rynning Olsen (BRO)

bto1668@gmail.com



Navnet norsk BankID oppga var "BJØRN TORE OLSEN"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-04-16 20:23:23 CEST (+0200)

Signert 2024-03-15 15:46:23 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 2024-03-15 13:41:09 CET (+0100)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557512968744

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Ulven Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulven Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener 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 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 avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo, 22. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Andreas Lie
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Ulven Bolig AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo document key: SDV44-HBM7P-WSSVZ-LHFN7-W21EW-2QWCE



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."

Andreas Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-204895

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-03-22 12:05:07 UTC



Penneo Dokument ID: SDV4A-HBM7P-W6SVZ-LHFV7-W2TEW-2QWQE

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>