



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 28.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter	2	559 857 000	1 135 761 000
Leieinntekter		745 000	
Annen driftsinntekt		9 548 000	249 000
Sum inntekter		570 150 000	1 136 010 000
Kostnader			
Prosjektkostnader	2	508 478 000	865 501 000
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	8 879 000	12 224 000
Sum kostnader		517 357 000	877 725 000
Driftsresultat		52 794 000	258 285 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	1		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	1		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 633 000	201 000
Sum finansinntekter		1 633 000	201 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	4 822 000	648 000
Annen rentekostnad		1 000	
Sum finanskostnader		4 823 000	648 000
Netto finans		-3 190 000	-447 000
Ordinært resultat før skattekostnad		49 604 000	257 838 000
Skattekostnad	5	10 913 000	56 724 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		38 691 000	201 114 000
Årsresultat		38 691 000	201 114 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		38 691 000	201 114 000
Totalresultat		38 691 000	201 114 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6		309 417 000
Overført til/fra annen egenkapital	6	38 691 000	-108 303 000
Sum overføringer og disponeringer		38 691 000	201 114 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	755 701 000	288 350 000
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	4	8 139 000	5 581 000
Sum finansielle anleggsmidler		763 840 000	293 931 000
Sum anleggsmidler		763 840 000	293 931 000
Omløpsmidler			
Varer			
Beholdning leiligheter	2	113 328 000	150 030 000
Beholdning leiligheter	2		
Tomter under utvikling	2		
Anlegg under oppføring	2	193 504 000	246 555 000
Sum varer		306 833 000	396 586 000
Fordringer			
Kundefordringer		3 155 000	105 000
Opptjent, ikke fakturerte inntekter	2	640 768 000	634 875 000
Andre kortsiktige fordringer		29 388 000	102 898 000
Konsernfordringer	4	87 210 000	514 485 000
Sum fordringer		760 521 000	1 252 363 000
Sum omløpsmidler		1 067 354 000	1 648 949 000
SUM EIENDELER		1 831 194 000	1 942 879 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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	160 325 000	115 637 000
Sum innskutt egenkapital		365 455 000	320 767 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	7 738 000	14 163 000
Sum opptjent egenkapital		7 738 000	14 163 000
Sum egenkapital		373 193 000	334 930 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	15 540 000	17 398 000
Sum avsetninger for forpliktelser		15 540 000	17 398 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4		
Sum langsiktig gjeld		15 540 000	17 398 000
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner			504 683 000
Leverandørgjeld	4	27 557 000	236 749 000
Betalbar skatt	5		428 000
Skyldig offentlige avgifter		45 000	
Kortsiktig konserngjeld	4	1 303 347 000	673 978 000
Annen kortsiktig gjeld		111 512 000	174 713 000
Sum kortsiktig gjeld		1 442 461 000	1 590 551 000
Sum gjeld		1 458 001 000	1 607 949 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 831 194 000	1 942 879 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 648887

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 26.04.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 05.08.2023



Organisasjonsnr: 919 939 214
ULVEN BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter	2	559 857 000	1 135 761 000
Leieinntekter		745 000	
Annen driftsinntekt		9 548 000	249 000
Sum inntekter		570 150 000	1 136 010 000
Kostnader			
Prosjektkostnader	2	508 478 000	865 501 000
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	8 879 000	12 224 000
Sum kostnader		517 357 000	877 725 000
Driftsresultat		52 794 000	258 285 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	1		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	1		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 633 000	201 000
Sum finansinntekter		1 633 000	201 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	4 822 000	648 000
Annen rentekostnad		1 000	
Sum finanskostnader		4 823 000	648 000
Netto finans		-3 190 000	-447 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	5	49 604 000	257 838 000
Skattekostnad		10 913 000	56 724 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		38 691 000	201 114 000
Årsresultat		38 691 000	201 114 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		38 691 000	201 114 000
Totalresultat		38 691 000	201 114 000
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6		309 417 000
Overført til/fra annen egenkapital	6	38 691 000	-108 303 000



Sum overføringer og
disponeringer

38 691 000

201 114 000



Organisasjonsnr: 919 939 214
ULVEN BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 7 755 701 000 288 350 000

Investering i annet

foretak i samme konsern 7

Lån til foretak i samme

konsern 4 8 139 000 5 581 000

Sum finansielle anleggsmidler 763 840 000 293 931 000

Sum anleggsmidler 763 840 000 293 931 000

Omløpsmidler

Varer

Beholdning leiligheter 2 113 328 000 150 030 000

Beholdning leiligheter 2

Tomter under utvikling 2

Anlegg under oppføring 2 193 504 000 246 555 000

Sum varer 306 833 000 396 586 000

Fordringer

Kundefordringer 3 155 000 105 000

Opptjent, ikke fakturerte

inntekter 2 640 768 000 634 875 000

Andre kortsiktige

fordringer 29 388 000 102 898 000

Konsernfordringer 4 87 210 000 514 485 000

Sum fordringer 760 521 000 1 252 363 000

Sum omløpsmidler 1 067 354 000 1 648 949 000

SUM EIENDELER 1 831 194 000 1 942 879 000

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 6 160 325 000 115 637 000

Sum innskutt egenkapital 365 455 000 320 767 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	7 738 000	14 163 000
Sum opptjent egenkapital		7 738 000	14 163 000
Sum egenkapital		373 193 000	334 930 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	15 540 000	17 398 000
Sum avsetninger for forpliktelses		15 540 000	17 398 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4		
Sum langsiktig gjeld		15 540 000	17 398 000
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner			504 683 000
Leverandørgjeld	4	27 557 000	236 749 000
Betalbar skatt	5		428 000
Skyldig offentlige avgifter		45 000	
Kortsiktig konserngjeld	4	1 303 347 000	673 978 000
Annen kortsiktig gjeld		111 512 000	174 713 000
Sum kortsiktig gjeld		1 442 461 000	1 590 551 000
Sum gjeld		1 458 001 000	1 607 949 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 831 194 000	1 942 879 000



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 2022

Ulven Bolig AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 919 939 214



ÅRSBERETNING 2022 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.

2022 har vært et krevende år for de fleste som driver med boligutvikling. Økte bygge- og materialkostnader, høyere rente, inflasjon, økte energipriser og krig i Ukraina har skapt stor usikkerhet for aktørene og boligkundene. Boligsalget har falt gjennom 2022. Året begynte med en tilnærmet normal salgstakt, men endret seg negativt andre halvår. I mars 2022 skalerte OBOS satsningen på boligkjøpsmodeller. Satsingen har blitt godt mottatt av markedet og bidratt positivt for salget.

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 2022 hatt prosjektinntekter fra følgende prosjekter: Ulvenparken, Ulven T, Ulven Vest og Ulvenkroken. Selskapet har hatt inntekter fra prosjektene i takt med fremdriften. Ulven T ble ferdigstilt og overlevert i 2022. Selskapet har ambisjoner om å erverve og utvikle ytterligere tomter på Ulven til boligformål.

Driftsinntektene i 2022 var på +570 MNOK mot +1 136 MNOK i 2021. Årsresultatet for 2022 utgjør +39 MNOK mot +201 MNOK i 2021. Nedgangen skyldes hovedsakelig noe lavere aktivitet som følge av at Ulvenparken ble ferdigstilt i 2021 og Ulven T ble ferdigstilt i Q2 2022.

Selskapet hadde i 2022 en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 110 MNOK (77 MNOK). Driftsresultatet utgjorde +53 MNOK (+258 MNOK). Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på -467 MNOK (+358 MNOK) og kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på +358 MNOK (-436 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 31.12.2022 var beholdningen på 12 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.

2023 forventes å bli et år med svakere vekst i norsk økonomi, samtidig forventes inflasjonen å falle gjennom året. Rentetoppen forventes nådd i løpet av første halvår, før man tror at rentenivåene justerer seg nedover igjen. Usikkerheten blant boligkjøperne er ventet å avta når rentenivåene snur, og forbrukerne samtidig føler seg trygge på at inflasjonen er på vei ned, med det resultat at boligprisene stabiliseres og nyboligsalget etter hvert tar seg opp igjen inn mot sommeren.

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 2023.



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. 31.12.2022. Fremtidig likviditetsbehov vil bli dekket gjennom den løpende driften og ved opptak av kortsiktige kreditter.

Styrets vurdering er at den finansielle og likviditetsmessige situasjonen i Ulven Bolig AS er god, og at den finansielle og likviditetsmessige risikoen er hensyntatt.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

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 unnlater 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 forurensar 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 2022.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 38 690 876 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	38 690 876



Oslo, 17.03.2023
Styret i Ulven Bolig AS

Anne Elisabeth Geitle
styremedlem

Stian Svae
daglig leder

Bjørn Tore Olsen
styreleder



RESULTATREGNSKAP

ULVEN BOLIG AS

Beløp i hele tusen

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Prosjektinntekter	2	559 857	1 135 761
Leieinntekter		745	0
Annen driftsinntekt		9 548	249
Sum driftsinntekter		570 150	1 136 010
Prosjektkostnader	2	508 478	865 501
Annen driftskostnad	3	8 879	12 224
Sum driftskostnader		517 357	877 725
Driftsresultat		52 794	258 285
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 633	201
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	4 822	648
Annen rentekostnad		1	0
Resultat av finansposter		-3 190	-447
Resultat før skatt		49 604	257 838
Skattekostnad	5	10 913	56 724
Årsresultat		38 691	201 114
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag	6	0	309 417
Overført til/fra annen egenkapital	6	38 691	-108 303
Sum overføringer		38 691	201 114



BALANSE

ULVEN BOLIG AS

Beløp i hele tusen

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	7	755 701	288 350
Lån til foretak i samme konsern	4	8 139	5 581
Sum finansielle anleggsmidler		763 840	293 931
Sum anleggsmidler		763 840	293 931
OMLØPSMIDLER			
VAREBEHOLDNING			
Beholdning leiligheter	2	113 328	150 030
Anlegg under oppføring	2	193 504	246 555
Sum varer		306 833	396 586
FORDRINGER			
Kundefordringer		3 155	105
Kundefordringer på selskap i samme konsern		578	0
Opptjent, ikke fakturerte inntekter	2	640 768	634 875
Andre kortsiktige fordringer		29 388	102 898
Fordringer på foretak i samme konsern	4	86 632	514 485
Sum fordringer		760 521	1 252 363
Sum omløpsmidler		1 067 354	1 648 949
Sum eiendeler		1 831 194	1 942 879



BALANSE

ULVEN BOLIG AS

Beløp i hele tusen

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6, 8	200	200
Overkurs	6	204 930	204 930
Annen innskutt egenkapital	6	160 325	115 637
Sum innskutt egenkapital		365 455	320 767
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	7 738	14 163
Sum opptjent egenkapital		7 738	14 163
Sum egenkapital		373 193	334 930
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	15 540	17 398
Sum avsetning for forpliktelser		15 540	17 398
KORTSIKTIG GJELD			
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		0	504 683
Leverandørgjeld		20 696	38 325
Leverandørgjeld foretak i samme konsern	4	6 861	198 425
Betalbar skatt	5	0	428
Skyldig offentlige avgifter		45	0
Annen kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4	1 303 347	673 978
Annen kortsiktig gjeld		111 512	174 713
Sum kortsiktig gjeld		1 442 461	1 590 551
Sum gjeld		1 458 001	1 607 949
Sum egenkapital og gjeld		1 831 194	1 942 879

Oslo, 17.03.2023
Styret i Ulven Bolig AS

Anne Elisabeth Geitle
styremedlem

Stian Svae
daglig leder

Bjørn Tore Olsen
styreleder



INDIREKTE KONTANTSTRØM

ULVEN BOLIG AS

Beløp i hele tusen

	Note	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		49 604	257 838
Endring i varelager	2	89 753	-15 395
Endring i kundefordringer		-8 944	120 238
Endring i leverandørgjeld		-17 628	-26 227
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-3 273	-258 989
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		109 513	77 465
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	7	0	358 176
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	7	467 352	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-467 352	358 176
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-504 683	-604 958
Netto endring i konsernmellomværende	4	862 522	169 316
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		357 839	-435 641
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



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

	2022	2021
Aktiverte prosjektkostnader	193 504	246 555
Beholdning ferdigstilte leiligheter	113 328	150 030
Beholdning per 31.12.2022	306 833	396 586
	2022	2021
Inntektsføring	559 857	1 135 761
Kostnadsføring	508 478	865 501
Prosjektresultat	51 380	270 260

Selskapet har i 2022 ferdigstilt og overlevert prosjektet Ulven T. Et totalt vederlag på kr 142 756 500 er mottatt fra OBOS BBL iht. avtale om tilbud om boliger med boligkjøpsmodeller til markedet.



Selskapet har ikke identifisert noen tapsprosjekter per 31.12.2022.

Note 3 Ytelser til ledende ansatte, styret og revisor.

Selskapet har ingen ansatte. Selskapets ledelse er ansatt i OBOS BBL og leies ut til selskapet. Det er ikke ytet lån/sikkerhet til selskapets ledelse eller medlemmer av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2022.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar for 2022 inkl. mva fordeler seg slik:

	2022	2021
Revisorhonorar	20	80
Andre attestasjonstjenster	0	16
Skatterådgivning	30	0
Totalt	50	96

Kostnadsført honorar til revisor i 2022 knytter seg til tidligere revisor PriceWaterhouseCoopers AS. Ersnt & Young er selskapets valgte revisor fom. regnskapsåret 2022.



NOTE 4 - MELLOMVÆRENDE MED FORETAK I SAMME KONSERN

Ansvarlig lån til foretak i samme konsern	2022	2021
Ulven Retur AS	5 528	4 589
Ulven Vest AS	1 037	992
Ulven Drift AS	1 574	0
Sum	8 139	5 581

Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	2022	2021
Oslogarasjene AS	183	338
Construction City Parkering AS	242	447
Construction City Eiendom AS	10 451	4 025
Ulven AS	17 445	899
Ulvenveien 92C AS	426	789
OBOS Eiendomsmeglere AS	14	9
OBOS Prosjekt AS	160	120
Ulven Retur AS	1 016	1 016
OBOS BBL	12 587	279 966
OBOS Danmark AS	0	7 286
Arna Urban Utvikling AS	0	1 299
Oxenøen Bruk AS	0	7 145
OBOS Koksa AS	0	50 434
OBOS Fornebu AS	5 569	0
Nansenløkka Utvikling AS	21 604	0
Storøykilen Utvikling AS	17 515	0
Ulven T Borettslag	0	160 711
Sum	87 210	514 485

Selskapet er del i konsernkontoordning hvor OBOS BBL står som kontohaver. Positiv saldo per 31.12.2022 er klassifisert som kortsiktig fordring.

Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	2022	2021
Ulven Infrastruktur AS	0	193 329
OBOS Eiendom AS	25	136
Ulven AS	637	0
Ulven Retur AS	0	557
OBOS BBL	794 068	396 215
OBOS Prosjekt AS	409	914
OBOS Nye Hjem AS	456 665	195 326
OBOS Kværnerbyen	0	523
OBOS Danmark AS	0	9 341
OBOS Eiendomsforvaltning AS	0	16
Arna Urban Utvikling AS	0	1 665
Oxenøen Bruk AS	0	9 161
OBOS Koksa AS	0	64 659
OBOS Fornebu AS	7 139	0
Nansenløkka Utvikling AS	27 698	0
Storøykilen Utvikling AS	22 455	0
Ulvenveien 82 & 84 AS	0	562
Ulven Vest AS	269	0
Ulven Drift AS	549	0
Ulven B1 Boligtomt AS	4	0



Ulven D1A Boligtomt AS	4	0
Oslogarasjene AS	286	0
	1 310 207	872 402

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

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	12 771	87 822
Endring i utsatt skatt	-1 858	-31 098
Skattekostnad ordinært resultat	10 913	56 724
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	49 604	257 838
Permanente forskjeller	1	0
Endring i midlertidige forskjeller	8 444	157 278
Avgitt konsernbidrag	-58 049	-397 245
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-15 925
Skattepliktig inntekt	0	1 946
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	12 771	428
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-12 771	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	428

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

	2022	2021	Endring
Tilvirkningskontrakter	96 182	124 389	28 207
Varebeholdning	34	0	-34
Avsetninger mv	-25 578	-45 307	-19 729
Sum	70 638	79 082	8 444
Grunnlag for utsatt skatt	70 638	79 082	8 444
Utsatt skatt (22 %)	15 540	17 398	1 858



NOTE 6 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01.2022	200	204 930	115 637	14 163	334 930
Årets resultat	0	0	0	38 691	38 691
Mottatt konsernbidrag u/skatteeffekt	0	0	44 688	0	44 688
Avgitt konsernbidrag m/skatteeffekt	0	0	0	-45 116	-45 116
Pr. 31.12.2022	200	204 930	160 325	7 738	373 193

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	Resultat 2022	Egenkapital 31.12.2022
Ulven Vest AS	100%	-46	205 160
Ulven Retur AS	100%	-951	332
Ulven B1 Boligtomt AS	100%	3	3 215
Ulven D1A Boligtomt AS	100%	3	5 551
Totalt		-990	214 259

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.

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



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 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

UUAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Ulven Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulven Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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.

Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2021 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 18. mars 2022.

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.



Building a better
working world

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 virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 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 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte 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, 23. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Andreas Lie
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Ulven Bolig AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: Q54V5-Q4OKB-8WQB0-C6778-YAL50-LMXGW



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: EY

Serienummer: 9578-5997-4-204895

IP: 85.165.xxx.xxx

2023-03-23 19:06:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Q54V5-O4QKB-8WQBO-C6778-YAL5O-LMXGW

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>