



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 392 293  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ULVENVEIEN 96 AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Nils Morten Bøhler  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		7 176 499	7 275 364
Annen driftsinntekt			1 320
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 176 499</b>	<b>7 276 684</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler	4	1 094 124	1 094 124
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad		-3	187 805
Driftskostnader eiendom		286 741	323 320
Reprasjon og vedlikehold		84 241	181 066
Administrasjonskostnader	2	270 148	265 576
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 735 251</b>	<b>2 051 891</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 441 249</b>	<b>5 224 793</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		667 383	611 380
Annen finansinntekt		4 520	36 573
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>671 902</b>	<b>647 952</b>
Annen rentekostnad		121	
Annen finanskostnad		106	7 122
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>227</b>	<b>7 122</b>
<b>Netto finans</b>		<b>671 675</b>	<b>640 830</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 112 924</b>	<b>5 865 623</b>
Skattekostnad	3	1 344 869	1 292 004
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 768 055</b>	<b>4 573 619</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 768 055</b>	<b>4 573 619</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 768 055</b>	<b>4 573 619</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 768 055</b>	<b>4 573 619</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	3 900 000	
Avsatt til annen egenkapital	6	868 055	4 573 619
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 768 055</b>	<b>4 573 619</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Eiendommer	4		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	25 805 864	26 899 988
Maskiner og anlegg	4		
Anlegg under utførelse	4		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>25 805 864</b>	<b>26 899 988</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	36 142 545	29 475 163
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>36 142 545</b>	<b>29 475 163</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 948 409</b>	<b>56 375 150</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Tomter under utvikling	4		
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	7, 7	936 178	2 132 628
<b>Sum fordringer</b>		<b>936 178</b>	<b>2 132 628</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>936 178</b>	<b>2 132 628</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 884 587</b>	<b>58 507 778</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Overkurs	6	45 852 641	45 852 641
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>45 952 641</b>	<b>45 952 641</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	9 622 890	8 754 835
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 622 890</b>	<b>8 754 835</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>55 575 531</b>	<b>54 707 476</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	421 924	433 066
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>421 924</b>	<b>433 066</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7		
Øvrig langsiktig gjeld		1 500 000	1 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 921 924</b>	<b>1 933 066</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		13 551	
Betalbar skatt	3	256 011	1 286 240
Kortsiktig konserngjeld	7	5 000 000	462 744
Annen kortsiktig gjeld		117 569	118 252
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 387 131</b>	<b>1 867 236</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 309 055</b>	<b>3 800 302</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 884 587</b>	<b>58 507 778</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 248075

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 392 293  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ULVENVEIEN 96 AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Nils Morten Bøhler  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 917 392 293  
ULVENVEIEN 96 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		7 176 499	7 275 364
Annen driftsinntekt			1 320
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 176 499</b>	<b>7 276 684</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler	4	1 094 124	1 094 124
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad		-3	187 805
Driftskostnader eiendom		286 741	323 320
Reprasjon og vedlikehold		84 241	181 066
Administrasjonskostnader	2	270 148	265 576
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 735 251</b>	<b>2 051 891</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 441 249</b>	<b>5 224 793</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		667 383	611 380
Annen finansinntekt		4 520	36 573
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>671 902</b>	<b>647 952</b>
Annen rentekostnad		121	
Annen finanskostnad		106	7 122
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>227</b>	<b>7 122</b>
<b>Netto finans</b>		<b>671 675</b>	<b>640 830</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	3	1 344 869	1 292 004
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 768 055</b>	<b>4 573 619</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 768 055</b>	<b>4 573 619</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 768 055</b>	<b>4 573 619</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 768 055</b>	<b>4 573 619</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	3 900 000	
Avsatt til annen egenkapital	6	868 055	4 573 619



Sum overføringer og  
disponeringer

4 768 055

4 573 619



Organisasjonsnr: 917 392 293  
ULVENVEIEN 96 AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

##### Varige driftsmidler

Eiendommer 4

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 4 25 805 864 26 899 988

Maskiner og anlegg 4

Anlegg under utførelse 4

Skip og flytende

installasjoner 4

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 4

**Sum varige driftsmidler 25 805 864 26 899 988**

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme

konsern 7 36 142 545 29 475 163

**Sum finansielle**

**anleggsmidler 36 142 545 29 475 163**

**Sum anleggsmidler 61 948 409 56 375 150**

#### Omløpsmidler

##### Varer

Tomter under utvikling 4

##### Fordringer

Konsernfordringer 7, 7 936 178 2 132 628

**Sum fordringer 936 178 2 132 628**

**Sum omløpsmidler 936 178 2 132 628**

**SUM EIENDELER 62 884 587 58 507 778**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

#### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 6 100 000 100 000

Overkurs 6 45 852 641 45 852 641

Annen innskutt egenkapital 6

**Sum innskutt egenkapital 45 952 641 45 952 641**

##### Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	6	9 622 890	8 754 835
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 622 890</b>	<b>8 754 835</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>55 575 531</b>	<b>54 707 476</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	421 924	433 066
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>421 924</b>	<b>433 066</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7		
Øvrig langsiktig gjeld		1 500 000	1 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 921 924</b>	<b>1 933 066</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		13 551	
Betalbar skatt	3	256 011	1 286 240
Kortsiktig konserngjeld	7	5 000 000	462 744
Annen kortsiktig gjeld		117 569	118 252
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 387 131</b>	<b>1 867 236</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 309 055</b>	<b>3 800 302</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 884 587</b>	<b>58 507 778</b>



Organisasjonsnr: 917 392 293  
ULVENVEIEN 96 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Til generalforsamlingen i Ulvenveien 96 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ulvenveien 96 AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 14. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Anne Kristin Huuse**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Huuse, Anne Kristin	BANKID_MOBILE	2022-03-14 15:08

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



**Årsregnskap 2021**  
**Ulvenveien 96 AS**

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 917 392 293



### RESULTATREGNSKAP

#### ULVENVEIEN 96 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Leieinntekter		7 176 499	7 275 364
Annen driftsinntekt		0	1 320
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 176 499</b>	<b>7 276 684</b>
Avskrivning av driftsmidler	4	1 094 124	1 094 124
Annen driftskostnad		-3	187 805
Driftskostnader eiendom		286 741	323 320
Reprasjon og vedlikehold		84 241	181 066
Administrasjonskostnader	2	270 148	265 576
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 735 251</b>	<b>2 051 891</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 441 249</b>	<b>5 224 793</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		667 383	611 380
Annen finansinntekt		4 520	36 573
Annen rentekostnad		121	0
Annen finanskostnad		106	7 122
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>671 675</b>	<b>640 830</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>6 112 924</b>	<b>5 865 623</b>
Skattekostnad	3	1 344 869	1 292 004
<b>Årsresultat</b>		<b>4 768 055</b>	<b>4 573 619</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag	6	3 900 000	0
Avsatt til annen egenkapital	6	868 055	4 573 619
<b>Sum overføringer</b>		<b>4 768 055</b>	<b>4 573 619</b>



### BALANSE

#### ULVENVEIEN 96 AS

EIENDELER	Note	2021	2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	25 805 864	26 899 988
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>25 805 864</b>	<b>26 899 988</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	36 142 545	29 475 163
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>36 142 545</b>	<b>29 475 163</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 948 409</b>	<b>56 375 150</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Konsernfordringer	7	936 178	2 132 628
<b>Sum fordringer</b>		<b>936 178</b>	<b>2 132 628</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>936 178</b>	<b>2 132 628</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>62 884 587</b>	<b>58 507 778</b>



### BALANSE

#### ULVENVEIEN 96 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Overkurs	6	45 852 641	45 852 641
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>45 952 641</strong>	<strong>45 952 641</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	6	9 622 890	8 754 835
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>9 622 890</strong>	<strong>8 754 835</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>55 575 531</strong>	<strong>54 707 476</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt	3	421 924	433 066
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>421 924</strong>	<strong>433 066</strong>
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Øvrig langsiktig gjeld		1 500 000	1 500 000
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>1 500 000</strong>	<strong>1 500 000</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		13 551	0
Betalbar skatt	3	256 011	1 286 240
Konserngjeld	7	5 000 000	462 744
Annen kortsiktig gjeld		117 569	118 252
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>5 387 131</strong>	<strong>1 867 236</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>7 309 055</strong>	<strong>3 800 302</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>62 884 587</strong>	<strong>58 507 778</strong>

Oslo, 14.03.2022  
Styret i Ulvenveien 96 AS

Nils Morten Bøhler  
styreleder

Geir Graff-Kallevåg  
styremedlem

Thor Ludvig Bareksten  
styremedlem



## REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998, NRS 8 god regnskapsskikk for små foretak og inngår i OBOS Konsern (Oslo Bolig og Sparelag). OBOS og selskapet har samme forretningsadresse Hammersborg Torg 1, Oslo. Konsernregnskapet til OBOS er tilgjengelig på nettstedet [www.obos.no](http://www.obos.no).

## INNTEKTSFØRING OG KOSTNADSFØRING

Inntekter inntektsføres i perioden de er opptjent, og kostnader kostnadsføres i perioden de er påløpt. Enkelte poster er i samsvar med regnskapsloven vurdert etter spesielle vurderingsregler. Det redegjøres nærmere for disse nedenfor.

## 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.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

## 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.



## NOTE 2 - YTELSER TIL LEDENDE ANSATTE, STYRE OG REVISOR

Selskapet har ingen ansatte. Daglig leder er ansatt i OBOS Eiendom AS og leies ut til selskapet. Det er ikke ytet lån/sikkerhet til daglig leder eller medlemmer av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2021.

### Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar for 2021 ekskl. forholdsmessig fradrag for mva fordeler seg slik:

	2021	2020
Revisjonshonorar	18 093	19 236
<b>Sum</b>	<b>18 093</b>	<b>19 236</b>

## NOTE 3 - SKATT

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 356 011	1 286 240
Endring i utsatt skatt	-11 142	5 764
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 344 869</b>	<b>1 292 004</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	6 112 924	5 865 623
Permanente forskjeller	106	7 122
Endring i midlertidige forskjeller	50 656	-26 199
Avgitt konsernbidrag	-5 000 000	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1 163 686</b>	<b>5 846 546</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 356 011	1 286 240
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 100 000	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>256 011</b>	<b>1 286 240</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	6 112 924	5 865 623
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 344 843	1 290 437
Skatteeffekt av permanente forskjeller	23	1 567
<b>Sum</b>	<b>1 344 867</b>	<b>1 292 004</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	1 917 835	1 968 492	50 656
<b>Sum</b>	<b>1 917 835</b>	<b>1 968 492</b>	<b>50 656</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>1 917 835</b>	<b>1 968 492</b>	<b>50 656</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>421 924</b>	<b>433 068</b>	<b>11 144</b>



## NOTE 4 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bygninger	Teknisk installasjon	Tomter	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2021	51 491 638	1 286 199	6 054 224	58 832 061
<b>Anskaffelseskost per 31.12.2021</b>	<b>51 491 638</b>	<b>1 286 199</b>	<b>6 054 224</b>	<b>58 832 061</b>
Akk. avskrivninger 01.01.2021	-31 619 423	-312 650	0	-31 932 073
Ord. avskrivninger i år	-1 029 828	-64 296	0	-1 094 124
<b>Akk. avskrivninger per 31.12.2021</b>	<b>-32 649 251</b>	<b>-376 946</b>	<b>0</b>	<b>-33 026 197</b>
<b>Bokført verdi per 31.12.2021</b>	<b>18 842 387</b>	<b>909 253</b>	<b>6 054 224</b>	<b>25 805 864</b>
Ordinær avskrivninger	2%	5%	0%	

## NOTE 5 - AKSJONÆRER

Aksjekapitalen i Ulvenveien 96 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	1	100 000
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>		<b>100 000</b>

### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
ULVEN AS	100 000	100	100

## NOTE 6 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2021	100 000	45 852 641	8 754 835	54 707 476
Årets resultat	0	0	4 768 055	4 768 055
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	0	0	-3 900 000	-3 900 000
<b>Pr. 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>45 852 641</b>	<b>9 622 890</b>	<b>55 575 531</b>

### Konsernforhold

Selskapet inngår i OBOS konsern hvor OBOS BBL er ultimate morselskap. Forretningsadressen er Hammersborg Torg 1 i Oslo. Konsernregnskap finnes på nettstedet [www.obos.no](http://www.obos.no).

I samsvar med regnskapslovens §3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Året 2021 ble i likhet med fjoråret preget av koronapandemien. Den vedvarende pandemien har imidlertid ikke påvirket selskapets drift.



## NOTE 7 - MELLOMVÆRENDE MED FORETAK I SAMME KONSERN

	2021	2020
<b>Ansvarlig lån til foretak i samme konsern</b>		
ULVEN AS	36 142 545	29 475 163
<b>Sum</b>	<b>36 142 545</b>	<b>29 475 163</b>

	2021	2020
<b>Kortsiktig fordring foretak i samme konsern</b>		
OBOS BBL	936 178	2 132 628
<b>Sum</b>	<b>936 178</b>	<b>2 132 628</b>

	2021	2020
<b>Kortsiktig gjeld foretak i samme konsern</b>		
OBOS FELLESKOST AS	3 662	187 744
OBOS EIENDOM AS	0	275 000
OBOS EIENDOM AS konsernbidrag	5 000 000	0
<b>Sum</b>	<b>5 003 662</b>	<b>462 744</b>

Selskapet er del i konsernkontoordning hvor OBOS BBL står som kontohaver. Positiv saldo per 31.12.2021 er klassifisert som kortsiktig fordring.

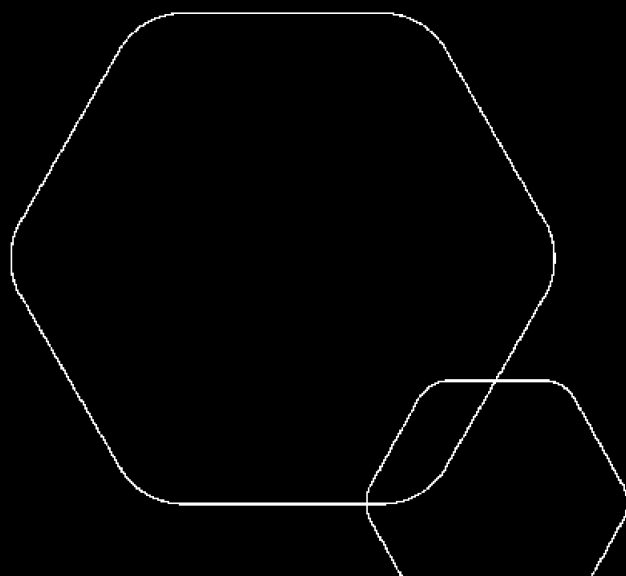
	2021	2020
Lån med forfall senere enn 5 år fra balansedagen:		
	36 142 545	29 475 163
<b>Sum</b>	<b>36 142 545</b>	<b>29 475 163</b>




# Årsregnskap 2021

## Ulvenveien 96 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 917 392 293

Transaksjon 09222115937484970971  Signert i MKS, GS, TEB



## RESULTATREGNSKAP

### ULVENVEIEN 96 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Leieinntekter		7 176 499	7 275 364
Annen driftsinntekt		0	1 320
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 176 499</b>	<b>7 276 684</b>
Avskrivning av driftsmidler	4	1 094 124	1 094 124
Annen driftskostnad		-3	187 805
Driftskostnader eiendom		286 741	323 320
Reprasjon og vedlikehold		84 241	181 066
Administrasjonskostnader	2	270 148	265 576
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 735 251</b>	<b>2 051 891</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 441 249</b>	<b>5 224 793</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		667 383	611 380
Annen finansinntekt		4 520	36 573
Annen rentekostnad		121	0
Annen finanskostnad		106	7 122
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>671 675</b>	<b>640 830</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>6 112 924</b>	<b>5 865 623</b>
Skattekostnad	3	1 344 869	1 292 004
<b>Årsresultat</b>		<b>4 768 055</b>	<b>4 573 619</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag	6	3 900 000	0
Avsatt til annen egenkapital	6	868 055	4 573 619
<b>Sum overføringer</b>		<b>4 768 055</b>	<b>4 573 619</b>

ULVENVEIEN 96 AS

SIDE 2





## BALANSE

### ULVENVEIEN 96 AS

EIENDELER	Note	2021	2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	25 805 864	26 899 988
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>25 805 864</b>	<b>26 899 988</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	36 142 545	29 475 163
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>36 142 545</b>	<b>29 475 163</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 948 409</b>	<b>56 375 150</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Konsernfordringer	7	936 178	2 132 628
<b>Sum fordringer</b>		<b>936 178</b>	<b>2 132 628</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>936 178</b>	<b>2 132 628</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>62 884 587</b>	<b>58 507 778</b>

ULVENVEIEN 96 AS

SIDE 3





### BALANSE

#### ULVENVEIEN 96 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Overkurs	6	45 852 641	45 852 641
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>45 952 641</b>	<b>45 952 641</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	6	9 622 890	8 754 835
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 622 890</b>	<b>8 754 835</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>55 575 531</b>	<b>54 707 476</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	3	421 924	433 066
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>421 924</b>	<b>433 066</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		1 500 000	1 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		13 551	0
Betalbar skatt	3	256 011	1 286 240
Konserngjeld	7	5 000 000	462 744
Annen kortsiktig gjeld		117 569	118 252
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 387 131</b>	<b>1 867 236</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 309 055</b>	<b>3 800 302</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>62 884 587</b>	<b>58 507 778</b>

Oslo, 14.03.2022  
Styret i Ulvenveien 96 AS

Nils Morten Bøhler  
styreleder

Geir Graff-Kallevåg  
styremedlem

Thor Ludvig Bareksten  
styremedlem

ULVENVEIEN 96 AS

SIDE 4





## REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998, NRS 8 god regnskapsskikk for små foretak og inngår i OBOS Konsern (Oslo Bolig og Sparelag). OBOS og selskapet har samme forretningsadresse Hammersborg Torg 1, Oslo. Konsernregnskapet til OBOS er tilgjengelig på nettstedet [www.obos.no](http://www.obos.no).

## INNTEKTSFØRING OG KOSTNADSFØRING

Inntekter inntektsføres i perioden de er opptjent, og kostnader kostnadsføres i perioden de er påløpt. Enkelte poster er i samsvar med regnskapsloven vurdert etter spesielle vurderingsregler. Det redegjøres nærmere for disse nedenfor.

## 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.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

## 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.





## NOTE 2 - YTELSER TIL LEDEDE ANSATTE, STYRE OG REVISOR

Selskapet har ingen ansatte. Daglig leder er ansatt i OBOS Eiendom AS og leies ut til selskapet. Det er ikke ytet lån/sikkerhet til daglig leder eller medlemmer av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2021.

### Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar for 2021 ekskl. forholdsmessig fradrag for mva fordeler seg slik:

	2021	2020
Revisjonshonorar	18 093	19 236
<b>Sum</b>	<b>18 093</b>	<b>19 236</b>

## NOTE 3 - SKATT

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 356 011	1 286 240
Endring i utsatt skatt	-11 142	5 764
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 344 869</b>	<b>1 292 004</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	6 112 924	5 865 623
Permanente forskjeller	106	7 122
Endring i midlertidige forskjeller	50 656	-26 199
Avgitt konsernbidrag	-5 000 000	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1 163 686</b>	<b>5 846 546</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 356 011	1 286 240
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 100 000	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>256 011</b>	<b>1 286 240</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	6 112 924	5 865 623
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 344 843	1 290 437
Skatteeffekt av permanente forskjeller	23	1 567
<b>Sum</b>	<b>1 344 867</b>	<b>1 292 004</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	1 917 835	1 968 492	50 656
<b>Sum</b>	<b>1 917 835</b>	<b>1 968 492</b>	<b>50 656</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>1 917 835</b>	<b>1 968 492</b>	<b>50 656</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>421 924</b>	<b>433 068</b>	<b>11 144</b>





## NOTE 4 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bygninger	Teknisk installasjon	Tomter	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2021	51 491 638	1 286 199	6 054 224	58 832 061
<b>Anskaffelseskost per 31.12.2021</b>	<b>51 491 638</b>	<b>1 286 199</b>	<b>6 054 224</b>	<b>58 832 061</b>
Akk. avskrivninger 01.01.2021	-31 619 423	-312 650	0	-31 932 073
Ord. avskrivninger i år	-1 029 828	-64 296	0	-1 094 124
<b>Akk. avskrivninger per 31.12.2021</b>	<b>-32 649 251</b>	<b>-376 946</b>	<b>0</b>	<b>-33 026 197</b>
<b>Bokført verdi per 31.12.2021</b>	<b>18 842 387</b>	<b>909 253</b>	<b>6 054 224</b>	<b>25 805 864</b>
Ordinær avskrivninger	2%	5%	0%	

## NOTE 5 - AKSJONÆRER

Aksjekapitalen i Ulvenveien 96 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	1	100 000
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>		<b>100 000</b>

### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
ULVEN AS	100 000	100	100

## NOTE 6 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2021	100 000	45 852 641	8 754 835	54 707 476
Årets resultat	0	0	4 768 055	4 768 055
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	0	0	-3 900 000	-3 900 000
<b>Pr. 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>45 852 641</b>	<b>9 622 890</b>	<b>55 575 531</b>

### Konsernforhold

Selskapet inngår i OBOS konsern hvor OBOS BBL er ultimate morselskap. Forretningsadressen er Hammersborg Torg 1 i Oslo. Konsernregnskap finnes på nettstedet [www.obos.no](http://www.obos.no).

I samsvar med regnskapslovens §3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Året 2021 ble i likhet med fjoråret preget av koronapandemien. Den vedvarende pandemien har imidlertid ikke påvirket selskapets drift.





## NOTE 7 - MELLOMVÆRENDE MED FORETAK I SAMME KONSERN

Ansvarlig lån til foretak i samme konsern	2021	2020
ULVEN AS	36 142 545	29 475 163
<b>Sum</b>	<b>36 142 545</b>	<b>29 475 163</b>

Kortsiktig fordring foretak i samme konsern	2021	2020
OBOS BBL	936 178	2 132 628
<b>Sum</b>	<b>936 178</b>	<b>2 132 628</b>

Kortsiktig gjeld foretak i samme konsern	2021	2020
OBOS FELLESKOST AS	3 662	187 744
OBOS EIENDOM AS	0	275 000
OBOS EIENDOM AS konsernbidrag	5 000 000	0
<b>Sum</b>	<b>5 003 662</b>	<b>462 744</b>

Selskapet er del i konsernkontoordning hvor OBOS BBL står som kontohaver. Positiv saldo per 31.12.2021 er klassifisert som kortsiktig fordring.

Lån med forfall senere enn 5 år fra balansedagen:	2021	2020
	36 142 545	29 475 163
<b>Sum</b>	<b>36 142 545</b>	<b>29 475 163</b>





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557464970971

### Dokument

Ulvenveien 96 AS Årsregnskap 2021

Hoveddokument

8 sider

Initiert på 2022-03-14 13:11:17 CET (+0100) av Helle

Repsjø Andersen (HRA)

Ferdigstilt den 2022-03-16 21:55:29 CET (+0100)

### Initiativtaker

Helle Repsjø Andersen (HRA)

OBOS BBL

Organisasjonsnr. 937052766

[helle.repsjo.andersen@obos.no](mailto:helle.repsjo.andersen@obos.no)

+4791591182

### Signerende parter

Nils Morten Bøhler (NMB)

[Nils.Morten.Bohler@obos.no](mailto:Nils.Morten.Bohler@obos.no)

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Nils Morten Bøhler"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2021-04-19 15:39:32 CEST (+0200)

Signert 2022-03-14 15:11:41 CET (+0100)

Geir Graff-Kallevåg (GG)

[geir.graff.kallevag@obos.no](mailto:geir.graff.kallevag@obos.no)

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Geir Graff-Kallevåg"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2021-10-30 15:40:07 CEST (+0200)

Signert 2022-03-15 15:02:21 CET (+0100)

Thor Ludvig Bareksten (TLB)

[thor.bareksten@obos.no](mailto:thor.bareksten@obos.no)

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Thor Ludvig Bareksten"

BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"

2022-03-02 23:19:31 CET (+0100)

Signert 2022-03-16 21:55:29 CET (+0100)

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





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557464970971

dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

