



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 602 781  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VILLA UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Mosseveien 207  
1169 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: Per-Øivind Wold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

### 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, 09.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 131 441	528 335
Annen driftsinntekt		816 338	643 947
Leieinntekter fast eiendom		5 052 365	5 029 152
Salg fast eiendom	2	103 423 961	27 727 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>112 424 105</b>	<b>33 928 934</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	60 512 653	15 891 359
Lønnskostnad	3	3 251 495	2 869 759
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	418 276	339 540
Annen driftskostnad	3	11 299 288	4 296 208
<b>Sum kostnader</b>		<b>75 481 712</b>	<b>23 396 867</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>36 942 392</b>	<b>10 532 067</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	5	50 140	214 626
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>50 140</b>	<b>214 626</b>
Annen rentekostnad		1 710 569	1 013 895
Annen finanskostnad	5	21 744	131 767
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 732 313</b>	<b>1 145 662</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 682 173</b>	<b>-931 036</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>35 260 219</b>	<b>9 601 031</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	7 757 452	2 112 628
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>27 502 767</b>	<b>7 488 403</b>
<b>Årsresultat</b>	9	<b>27 502 767</b>	<b>7 488 403</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>27 502 767</b>	<b>7 488 403</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>27 502 767</b>	<b>7 488 403</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		27 502 767	7 494 525
Avsatt til annen egenkapital			-6 122
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>27 502 767</b>	<b>7 488 403</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	17 664 783	17 855 875
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	1 215 540	1 442 724
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>18 880 322</b>	<b>19 298 599</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>18 880 322</b>	<b>19 298 599</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2	<b>106 577 492</b>	<b>69 665 911</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35 057	202 401
Andre kortsiktige fordringer		191 347	105 803
Konsernfordringer	7		300 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>226 404</b>	<b>608 204</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	13 857 214	4 537 359
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>13 857 214</b>	<b>4 537 359</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>120 661 110</b>	<b>74 811 474</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>139 541 433</b>	<b>94 110 073</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	220 000	220 000
Overkurs	9	36 114	36 114
Annen innskutt egenkapital	9	1 838 358	1 838 358
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 094 472</b>	<b>2 094 472</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	2 687 026	2 787 634
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 687 026</b>	<b>2 787 634</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 781 498</b>	<b>4 882 106</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	200 890	229 005
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>200 890</b>	<b>229 005</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	95 165 699	60 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>95 165 699</b>	<b>60 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>95 366 589</b>	<b>60 229 005</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		843 642	3 127 092
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		372 339	303 238
Kortsiktig konserngjeld	7	35 467 522	21 608 365
Annen kortsiktig gjeld		2 709 843	3 960 267
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 393 346</b>	<b>28 998 962</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>134 759 935</b>	<b>89 227 967</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>139 541 433</b>	<b>94 110 073</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 422833

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 602 781  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VILLA UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Mosseveien 207  
1169 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: Per-Øivind Wold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

#### 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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 981 602 781  
VILLA UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 131 441	528 335
Annen driftsinntekt		816 338	643 947
Leieinntekter fast eiendom		5 052 365	5 029 152
Salg fast eiendom	2	103 423 961	27 727 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>112 424 105</b>	<b>33 928 934</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	60 512 653	15 891 359
Lønnskostnad	3	3 251 495	2 869 759
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	418 276	339 540
Annen driftskostnad	3	11 299 288	4 296 208
<b>Sum kostnader</b>		<b>75 481 712</b>	<b>23 396 867</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>36 942 392</b>	<b>10 532 067</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	5	50 140	214 626
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>50 140</b>	<b>214 626</b>
Annen rentekostnad		1 710 569	1 013 895
Annen finanskostnad	5	21 744	131 767
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 732 313</b>	<b>1 145 662</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 682 173</b>	<b>-931 036</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	7 757 452	2 112 628
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>27 502 767</b>	<b>7 488 403</b>
<b>Årsresultat</b>	9	<b>27 502 767</b>	<b>7 488 403</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>27 502 767</b>	<b>7 488 403</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>27 502 767</b>	<b>7 488 403</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		27 502 767	7 494 525
Avsatt til annen egenkapital			-6 122



Sum overføringer og  
disponeringer

27 502 767

7 488 403



Organisasjonsnr: 981 602 781  
VILLA UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	17 664 783	17 855 875
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	1 215 540	1 442 724
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>18 880 322</b>	<b>19 298 599</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>18 880 322</b>	<b>19 298 599</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	2	106 577 492	69 665 911
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35 057	202 401
Andre kortsiktige fordringer		191 347	105 803
Konsernfordringer	7		300 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>226 404</b>	<b>608 204</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	13 857 214	4 537 359
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>13 857 214</b>	<b>4 537 359</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>120 661 110</b>	<b>74 811 474</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>139 541 433</b>	<b>94 110 073</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	220 000	220 000
Overkurs	9	36 114	36 114



Annen innskutt egenkapital	9	1 838 358	1 838 358
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 094 472</b>	<b>2 094 472</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	2 687 026	2 787 634
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 687 026</b>	<b>2 787 634</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 781 498</b>	<b>4 882 106</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt			229 005
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	6	200 890	229 005
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	95 165 699	60 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>95 165 699</b>	<b>60 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>95 366 589</b>	<b>60 229 005</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		843 642	3 127 092
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		372 339	303 238
Kortsiktig konserngjeld	7	35 467 522	21 608 365
Annen kortsiktig gjeld		2 709 843	3 960 267
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 393 346</b>	<b>28 998 962</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>134 759 935</b>	<b>89 227 967</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>139 541 433</b>	<b>94 110 073</b>



Organisasjonsnr: 981 602 781  
VILLA UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

4.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## SIGNICAT

Til signering Villa Utvikling AS årsregnskap 2021.pdf

**Signers:**

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Wold, Per-Øivind	BANKID_MOBILE	2022-05-31 09:33

**This document package contains:**

- Front 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.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



# Årsregnskap 2021 Villa Utvikling AS

**Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet  
Revisors beretning**

**Org.nr.: 981 602 781**



## Resultatregnskap

Villa Utvikling AS

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt		3 131 441	528 335
Annen driftsinntekt		816 338	643 947
Leieinntekter fast eiendom		5 052 365	5 029 152
Salg fast eiendom	2	103 423 961	27 727 500
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>112 424 105</b>	<b>33 928 934</b>
Varekostnad	2	60 512 653	15 891 359
Lønnskostnad	3	3 251 495	2 869 759
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	418 276	339 540
Annen driftskostnad	3	11 299 288	4 296 208
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>75 481 712</b>	<b>23 396 867</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>36 942 392</b>	<b>10 532 067</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	5	50 140	214 626
Annen rentekostnad		1 710 569	1 013 895
Annen finanskostnad	5	21 744	131 767
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 682 173</b>	<b>-931 036</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		35 260 219	9 601 031
Skattekostnad på ordinært resultat	6	7 757 452	2 112 628
<b>Ordinært resultat</b>		<b>27 502 767</b>	<b>7 488 403</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>9</b>	<b>27 502 767</b>	<b>7 488 403</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		27 502 767	7 494 525
Avsatt til annen egenkapital		0	-6 122
<b>Sum overføringer</b>		<b>27 502 767</b>	<b>7 488 403</b>



## Balanse

Villa Utvikling AS

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	17 664 783	17 855 875
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	1 215 540	1 442 724
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>18 880 322</b>	<b>19 298 599</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>18 880 322</b>	<b>19 298 599</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekter i arbeid	2	106 577 492	69 665 911
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35 057	202 401
Andre kortsiktige fordringer		191 347	105 803
Konsernfordringer	7	0	300 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>226 404</b>	<b>608 204</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	13 857 214	4 537 359
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>120 661 110</b>	<b>74 811 474</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>139 541 433</b>	<b>94 110 073</b>



## Balanse

Villa Utvikling AS

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	220 000	220 000
Overkurs	9	36 114	36 114
Annen innskutt egenkapital	9	1 838 358	1 838 358
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 094 472</b>	<b>2 094 472</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	2 687 026	2 787 634
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 687 026</b>	<b>2 787 634</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 781 498</b>	<b>4 882 106</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	200 890	229 005
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	95 165 699	60 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>95 165 699</b>	<b>60 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		843 642	3 127 092
Skyldig offentlige avgifter		372 339	303 238
Konserngjeld	7	35 467 522	21 608 365
Annen kortsiktig gjeld		2 709 843	3 960 267
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 393 346</b>	<b>28 998 962</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>134 759 935</b>	<b>89 227 967</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>139 541 433</b>	<b>94 110 073</b>



**Balanse**

Villa Utvikling AS

Oslo, 31.05.2022

Styret i Villa Utvikling AS

---

Per-Øivind Wold

styreleder/daglig leder



## Indirekte kontantstrøm

Villa Utvikling AS

	Note	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		35 260 219	9 601 031
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		0	-26 694
Tap/gevinst ved salg av aksjer		0	-1 962
Ordinære avskrivninger		418 276	339 540
Endring prosjekter i arbeid		-36 911 580	-31 490 623
Endring i kundefordringer		167 344	-46 641
Endring i leverandørgjeld		-2 283 450	1 632 624
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-888 288	3 344 671
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-4 237 479</b>	<b>-16 648 053</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	498 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	1 297 690
Innbetalinger ved salg av aksjer		0	165 724
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>0</b>	<b>-633 966</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		35 165 699	60 000 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	14 836 931
Utbetaling av konsernbidrag og annet mellomværende		-21 608 365	-46 306 959
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>13 557 334</b>	<b>-1 143 890</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		9 319 855	-18 425 909
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		4 537 359	22 963 268
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>13 857 214</b>	<b>4 537 359</b>



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

### Leieinntekter

Inntektsføringen av leieinntekter skjer i henhold til leiekontrakt/leieperiode.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter 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 av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Anleggskontrakter

Anleggskontrakter inntektsføres når kontrakten er fullført i henhold til fullført kontrakt metode. Det vil si at kontraktens samlede inntekter og kostnader først vises i resultatregnskapet på dette tidspunktet. Kontrakten er fullført når kontraktsobjektet er ferdigstilt og risiko og kontroll er gått over på kjøper.

Ved bruk av fullført kontrakt metode er påløpte kontraktskostnader (anskaffelseskost) balanseført som omløpsmiddel (varer). 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.

### Kortsiktige plasseringer

Finansielle instrumenter skal vurderes til virkelig verdi dersom de er klassifisert som omløpsmiddel, inngår i en handelsportefølje med henblikk på videresalg, omsettes på børs, autorisert markedsplass eller tilsvarende regulert marked i utlandet, og har god eierspredning og likviditet. For aksjer mv. som omsettes på børs er virkelig verdi markedsverdien på balansedagen. Markedsverdien er børskurs eller tilsvarende observerbar størrelse. Unoterte verdipapirer verdsettes etter beste estimat i samarbeid med meglerapparat. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

### Pensjoner

Selskapet har kun innskuddsbasert pensjonsordning. Premie til innskuddsbasert pensjonsordning kostnadsføres løpende.



## Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstilling er utarbeidet etter indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktig, likvide plasseringer.

## Note 2 Prosjekter under utførelse

	2021	2020
Prosjekter under utførelse 01.01.2021	69 665 911	38 175 288
Investeringer i nye prosjekter / påkostninger	95 385 839	45 270 563
Realiserte prosjekter	-58 474 259	-13 779 940
<b>Prosjekter under utførelse 31.12.2021</b>	<b>106 577 491</b>	<b>69 665 911</b>

I løpet av 2021 har selskapet investert ca.95 millioner kroner i noen nye prosjekter. Et byggeprosjekt ble realisert i 2021 og noen tidligere utleide leiligheter ble solgt.

## Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	2 747 646	2 461 715
Arbeidsgiveravgift	428 185	337 502
Pensjonskostnader	37 564	40 400
Andre ytelser	38 100	30 142
Sum	3 251 495	2 869 759

Gjennomsnittlig antall årsverk 4 4

### Pensjon:

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

### Ytelser til ledende personer:

	Lønn	Pensjonskostnad	Andre godtgjørelser
Daglig leder	919 231	17 500	193 556

Det er ikke utbetalt honorar til selskapets styre.

## Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	66 625	65 125
Honorar for andre tjenester	0	56 937
<b>Sum</b>	<b>66 625</b>	<b>122 062</b>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



## Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger	Driftsløsør, inventar, verktøy, mm.	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2021	19 473 941	1 615 690	21 089 631
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>19 473 941</b>	<b>1 615 690</b>	<b>21 089 631</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	1 809 159	400 150	2 209 309
<b>Bokført verdi per 31.12.2021</b>	<b>17 664 783</b>	<b>1 215 540</b>	<b>18 880 323</b>
Årets avskrivninger	191 092	227 184	418 276
Økonomisk levetid	25 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

## Note 5 Finansposter

	2021	2020
<b>Annen finansinntekt</b>		
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andre verdipapirer	0	6 672
Utbytte	0	0
Renteinntekter og annen finansinntekt	50 140	207 954
	<u>50 140</u>	<u>214 626</u>
<b>Annen finanskostnad</b>		
Tap ved realisasjon av aksjer og andre verdipapirer	0	0
Rentekostnader og annen finanskostnad	1 732 313	1 145 662
	<u>1 732 313</u>	<u>1 145 662</u>



## Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	7 785 567	2 113 840
Endring i utsatt skatt	-28 115	-1 212
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>7 757 452</b>	<b>2 112 628</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	35 260 219	9 601 031
Permanente forskjeller	931	1 822
Endring i midlertidige forskjeller	127 792	5 511
Avgitt konsernbidrag	-35 388 942	-9 608 365
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	7 785 567	2 113 840
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-7 785 567	-2 113 840
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	35 260 219	9 601 031
Beregnet skatt av resultat før skatt	7 757 248	2 112 227
Skatteeffekt av permanente forskjeller	205	401
<b>Sum</b>	<b>7 757 453</b>	<b>2 112 628</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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-37 501	10 705	48 206
Varebeholdning	-1	0	1
Fordringer	0	-158 075	-158 075
Gevinst – og tapskonto	950 640	1 188 300	237 660
<b>Sum</b>	<b>913 138</b>	<b>1 040 931</b>	<b>127 792</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>913 138</b>	<b>1 040 931</b>	<b>127 792</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>200 890</b>	<b>229 005</b>	<b>28 114</b>



## Note 7 Mellomværende med selskap i sammen konsern og tilknyttet selskap

<b>Gjeld</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bækkelaget Holding AS	35 221 318	20 419 442
Innovativ Bolig AS	0	0
Kongsli AS	78 580	1 048 346
Briskeby Forvaltning AS	0	0
Holmsbu Utleie AS	0	80 206
City Vekst AS	167 624	60 371
	<u>35 467 522</u>	<u>21 608 365</u>

<b>Fordring</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kongsli AS	0	300 000
NEVAS AS	165 699	0
	<u>165 699</u>	<u>300 000</u>

## Note 8 Bankinnskudd

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bundne skattetrekkmidler utgjør	240 375	191 122

## Note 9 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.21	220 000	36 114	1 838 358	2 787 634	4 882 106
Årsresultat	0	0	0	27 502 767	27 502 767
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-27 603 375	-27 603 375
Egenkapital 31.12.21	220 000	36 114	1 838 358	2 687 026	4 781 498

## Note 10 Aksjonærer

### Aksjekapitalen i Villa Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	220	1 000,0	220 000
<b>Sum</b>	<b>220</b>		<b>220 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
BÆKKELAGET HOLDING AS	220	100,0	100,0



## Note 11 Pantstillelser

	2021	2020
<b>Pantsikret gjeld</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	60 000 000	60 000 000
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	35 165 699	0
<b>Sum</b>	<b>95 165 699</b>	<b>60 000 000</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Faste eiendommer	17 664 783	17 855 875
Prosjekter i arbeid	106 577 492	69 665 911
<b>Sum</b>	<b>124 242 275</b>	<b>87 521 786</b>

## Note 12 Transaksjoner med nærstående parter

Alle transaksjoner med nærstående parter er foretatt som del av den ordinære virksomheten og på armlengdes priser.

## Note 13 Hendelser etter balansedagen

Ingen hendelser er inntruffet etter balansedagen som har vesentlig påvirkning på det avlagte regnskapet per 31.12.2021



## SIGNICAT

Til signering Villa Utvikling AS styrets årsberetning 2021.pdf

**Signers:**

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Wold, Per-Øivind	BANKID_MOBILE	2022-05-31 09:34

**This document package contains:**

- Front 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.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



## Årsberetning 2021 for Villa Utvikling AS

### Virksomhetens art

Villa Utvikling AS driver med utvikling av eiendommer for utleie og salg i Oslo og omegn og ellers alt som naturlig hører inn under dette. Selskapet er 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.

### Utvikling i resultat og stilling

I 2021 har selskapet investert ca. 95 millioner kroner i nye prosjekter. Alle enhetene fra prosjektet i 2020 er solgt. Det er også solgt ytterligere enheter fra de byggetrinnene som var ferdigstilt ved inngangen til regnskapsåret.

I 2022 skal ett nytt prosjektet ferdigstilles og ett prosjekt skal selges. Ytterligere tre prosjekter ligger på is i påvente av ny reguleringsplan.

### Redegjørelse for årsregnskapet

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.

### Finansiell risiko

*Markedsrisiko* - Markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til endringer i boligetterpørselen, som er den primære driveren til selskapets inntekter. For å redusere markedsrisikoen, har selskapet interne rutiner knyttet til forhåndssalg. Selskapets ledelse ønsker at en høyest mulig andel av boligene i et prosjekt skal være solgt før byggestart eller så tidlig som mulig før prosjektene igangsettes.

*Kredittrisiko* - Selskapets kredittrisiko anses svært lav, og er i hovedsak knyttet til oppgjør av selskapets kundefordringer, primært knyttet til privatkunder som boligkjøpere. Selskapet stiller krav til kjøpere om 10 prosents forskuddsbetaling ved kjøpsinngåelse og at kjøper må dokumentere tilfredsstillende finansiering for fullstendig oppgjør ved overføring av eiendomsretten ved ferdigstilling og overlevering av leilighet/bolig. Selskapet benytter seg av eksterne megler i håndteringen av oppgjør.

*Likviditetsrisiko* - Konservativ likviditetsstyring innebærer å ha tilstrekkelig likvide eiendeler og tilgjengelig finansiering gjennom kredittlinjer til å møte selskapets forpliktelser. Selskapet har en aktiv likviditetsforvaltning, og styrer sin likviditetsrisiko ved å opprettholde tilstrekkelige kontantbeholdninger og ha banktjenester og lånerammer/byggelån tilgjengelig ved ethvert byggetrinn.

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Totalt sykefravær i 2022 er 4,65 %.

Villa Utvikling AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk som anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 5 ansatte, 1 kvinne og 4 menn. Selskapets styre består av 1 person, som er selskapets daglige leder.

### Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.



**Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Villa Utvikling AS driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Oslo, 31.05.2022  
Styret i Villa Utvikling AS

---

Per-Øivind Wold  
styreleder/daglig leder



KPMG AS  
Doktor Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Villa Utvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Villa Utvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi 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 regnskapskikk 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.

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnr: 07BQ1-VC00U-E61Z2-ETFWZ-78VZK-JZSIQ



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen, 1. juni 2022  
KPMG AS

Marius Paasche  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Marius Paasche

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1398090

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-06-01 10:54:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 07BQ1-VCOOU-E6IZ2-ETFWZ-78VZK-JZSIQ

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/validate>