



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 594 663
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSLO VILLAUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Brynsveien 16B
0667 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: Bjørn-Erik Indahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2022

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, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		60 470 000	
Leieinntekter		73 800	510 000
Sum inntekter		60 543 800	510 000
Kostnader			
Varekostnad		59 003 677	
Annen driftskostnad	2	564 428	358 572
Sum kostnader		59 568 105	358 572
Driftsresultat		975 695	151 428
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 872	731
Sum finansinntekter		10 872	731
Annen rentekostnad	2	3 265 684	2 402 947
Annen finanskostnad		5 205	5 150
Sum finanskostnader		3 270 889	2 408 097
Netto finans		-3 260 017	-2 407 366
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 284 322	-2 255 937
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-502 551	-496 306
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 781 771	-1 759 631
Årsresultat		-1 781 771	-1 759 631
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 781 771	-1 759 631
Totalresultat		-1 781 771	-1 759 631
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital		-4 146 922	-1 759 631
Overført fra overkurs		-601 147	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Konsernbidrag		2 966 298	
Sum overføringer og disponeringer	4	-1 781 771	-1 759 631



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	821 544	
Sum immaterielle eiendeler		821 544	
Andre langsiktige fordringer	2		
Sum anleggsmidler		821 544	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 6	86 075 200	89 025 062
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		54 898 745	9 578
Sum fordringer		54 898 745	9 578
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		89 493	978 883
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		89 493	978 883
Sum omløpsmidler		141 063 438	90 013 524
SUM EIENDELER		141 884 981	90 013 524
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		200 000	200 000
Overkurs		4 615 228	5 216 376
Annen innskutt egenkapital			4 146 922
Sum innskutt egenkapital		4 815 228	9 563 297
Sum egenkapital	4	4 815 229	9 563 297



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		517 655
Sum avsetninger for forpliktelser			517 655
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	88 411 244	62 722 115
Øvrig langsiktig gjeld	2	29 256 309	15 101 793
Sum annen langsiktig gjeld		117 667 553	77 823 908
Sum langsiktig gjeld		117 667 553	78 341 563
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	13 160 120	1 928 377
Annen kortsiktig gjeld	2	6 242 080	180 287
Sum kortsiktig gjeld		19 402 200	2 108 664
Sum gjeld		137 069 753	80 450 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		141 884 981	90 013 524



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 472070

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 594 663
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSLO VILLAUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Brynsveien 16B
0667 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: Bjørn-Erik Indahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2022

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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 991 594 663
OSLO VILLAUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		60 470 000	
Leieinntekter		73 800	510 000
Sum inntekter		60 543 800	510 000
Kostnader			
Varekostnad		59 003 677	
Annen driftskostnad	2	564 428	358 572
Sum kostnader		59 568 105	358 572
Driftsresultat		975 695	151 428
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 872	731
Sum finansinntekter		10 872	731
Annen rentekostnad	2	3 265 684	2 402 947
Annen finanskostnad		5 205	5 150
Sum finanskostnader		3 270 889	2 408 097
Netto finans		-3 260 017	-2 407 366
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-502 551	-496 306
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 781 771	-1 759 631
Årsresultat		-1 781 771	-1 759 631
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 781 771	-1 759 631
Totalresultat		-1 781 771	-1 759 631
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital		-4 146 922	-1 759 631
Overført fra overkurs		-601 147	
Konsernbidrag		2 966 298	
Sum overføringer og disponeringer	4	-1 781 771	-1 759 631



Organisasjonsnr: 991 594 663
OSLO VILLAUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	821 544	
Sum immaterielle eiendeler		821 544	
Andre langsiktige fordringer	2		
Sum anleggsmidler		821 544	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 6	86 075 200	89 025 062
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		54 898 745	9 578
Sum fordringer		54 898 745	9 578
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		89 493	978 883
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		89 493	978 883
Sum omløpsmidler		141 063 438	90 013 524
SUM EIENDELER		141 884 981	90 013 524
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		200 000	200 000
Overkurs		4 615 228	5 216 376
Annen innskutt egenkapital			4 146 922
Sum innskutt egenkapital		4 815 228	9 563 297
Sum egenkapital	4	4 815 229	9 563 297
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		517 655
Sum avsetninger for forpliktelser			517 655
Annen langsiktig gjeld			



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	88 411 244	62 722 115
Øvrig langsiktig gjeld	2	29 256 309	15 101 793
Sum annen langsiktig gjeld		117 667 553	77 823 908
Sum langsiktig gjeld		117 667 553	78 341 563
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	13 160 120	1 928 377
Annen kortsiktig gjeld	2	6 242 080	180 287
Sum kortsiktig gjeld		19 402 200	2 108 664
Sum gjeld		137 069 753	80 450 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		141 884 981	90 013 524



Organisasjonsnr: 991 594 663
OSLO VILLAUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

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



Orgnr. 991 594 663
Oslo Villautvikling AS

Årsrapport for 2021

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap			
Oslo Villautvikling AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		60 470 000	0
Leieinntekter		73 800	510 000
Sum driftsinntekter		<u>60 543 800</u>	<u>510 000</u>
Varekostnad		59 003 677	0
Annen driftskostnad	2	564 428	358 572
Sum driftskostnader		<u>59 568 105</u>	<u>358 572</u>
Driftsresultat		<u>975 695</u>	<u>151 428</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 872	731
Annen rentekostnad	2	3 265 684	2 402 947
Annen finanskostnad		5 205	5 150
Resultat av finansposter		<u>-3 260 017</u>	<u>-2 407 366</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 284 322	-2 255 937
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-502 551	-496 306
Ordinært resultat		<u>-1 781 771</u>	<u>-1 759 631</u>
Årsresultat		<u>-1 781 771</u>	<u>-1 759 631</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		2 966 298	0
Overført fra annen innskutt egenkapital		-4 146 922	-1 759 631
Overført fra overkurs		-601 147	0
Sum overføringer	4	<u>-1 781 771</u>	<u>-1 759 631</u>

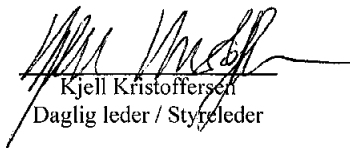



Balanse			
Oslo Villautvikling AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Utsatt skattefordel	5	821 544	0
Sum anleggsmidler		<u>821 544</u>	<u>0</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		54 898 745	9 578
Sum fordringer		<u>54 898 745</u>	<u>9 578</u>
Aktiverte prosjektkostnader	3, 6	86 075 200	89 025 062
Bankinnskudd, kontanter o.l.		89 493	978 883
Sum omløpsmidler		<u>141 063 438</u>	<u>90 013 524</u>
Sum eiendeler		<u>141 884 981</u>	<u>90 013 524</u>



Balanse			
Oslo Villautvikling AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		200 000	200 000
Overkurs		4 615 228	5 216 376
Annen innskutt egenkapital		0	4 146 922
Sum innskutt egenkapital		<u>4 815 228</u>	<u>9 563 297</u>
Opptjent egenkapital			
Sum egenkapital	4	<u>4 815 229</u>	<u>9 563 297</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	5	0	517 655
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	88 411 244	62 722 115
Øvrig langsiktig gjeld	2	29 256 309	15 101 793
Sum annen langsiktig gjeld		<u>117 667 553</u>	<u>77 823 908</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	13 160 120	1 928 377
Annen kortsiktig gjeld	2	6 242 080	180 287
Sum kortsiktig gjeld		<u>19 402 200</u>	<u>2 108 664</u>
Sum gjeld		<u>137 069 753</u>	<u>80 450 226</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>141 884 981</u>	<u>90 013 524</u>

Oslo, 30.03.2022

 Kjell Kristoffersen Daglig leder / Styreleder	 Bjørn-Erik Indahl Styremedlem
---	--

Oslo Villautvikling AS Side 4



Oslo Villautvikling AS

Noter 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

Driftsinntekter og periodisering av prosjekter

Inntektsføring ved salg av eiendom gjøres i takt med opptjening. En andel av salgsinntekter på byggeprosjekter som er solgt, men ikke udelteig overlevert er inntektsført i henhold til fremdrift i prosjektet. Estimert tap er hensyntatt.

Videre er en andel av aktiverte varekostnader på byggeprosjekter sammenslått med salgsinntektene. Periodiserte inntekter og kostnader fra prosjekter er presentert brutto i resultatregnskapet.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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 antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Forordringer

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.

Aktiverte prosjektkostnader

Påløpne kostnader på byggeprosjekter aktiveres, herunder renter på byggelån. I aktiverte prosjektkostnader inngår også kjøpesum tomte. Aktiverte prosjektkostnader vurderes til laveste verdi av virkelig verdi og historisk kostpris.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Konsernforhold

Selskapet inngår i konsernet IK Gruppen AS. Morselskapets forretningskontor er Brynsveien 16B, 0667 Oslo.

Note 2 Konsernselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Følgende konserninterne transaksjoner har funnet sted:

Kostnader	2021	2020
Rentekostnader	551 570	453 278
Forvaltningskostnader	250 000	250 008
Vaktmesterkostnader	-	-
Entreprenør tjenester balanseført/kostnadsført	49 507 506	1 936 942
Sum	50 309 076	1 244 231

Mellomværende	2021	2020
Langsiktig gjeld	29 256 309	15 101 793
Kortsiktig gjeld / leverandørgjeld	17 268 958	1 892 992

Selskapet har avgitt konsernbidrag på kr. 3.802.946 brutto fra morselskap. Beløpet er ført mot langsiktig konsernmellomværende. Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for langsiktig konsernmellomværende.

Noter side 1 av 2



Note 3 Pantstillelser og garantiansvar

Selskapets bankgjeld er sikret ved pant i eiendommer.

	2021	2020
Gjeld sikret med pant	88 411 244	62 722 115
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet	86 075 200	89 025 062

Som tilleggssikkerhet for selskapets lån hos kredittinstitusjon har andre selskaper i konsernet stilt selvskyldnerkausjon på inntil MNOK 23.

Foretakets bankgjeld er knyttet til de balanseførte byggeprosjektene. Lånene tilbakebetales når utbyggingen er ferdig og salg av eiendommer er gjennomført.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 01.01.	200 000	5 216 376	4 146 922	-	9 563 297
Årets resultat	-	-	-1 781 771	-	-1 781 771
Avgitt konsernbidrag e/skatt	-	-601 147	-2 365 151	-	-2 966 298
Egenkapital pr 31.12.	200 000	5 216 376	0	0	4 815 228

Note 5 Skatt

	2021	2020
Skattemessig resultat	-	-
Resultat før skatter	-2 284 322	-2 255 937
Endring i midlertidige forskjeller	6 087 267	-1 438 971
Permanente forskjeller	-	-
Avgitt konsernbidrag	-3 802 944	-
Mottatt konsernbidrag	-	3 694 909
Skattepliktig inntekt	-	-

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2021	2020
Årets betalbare skatt	-	-
Skatteeffekt på avgitt konsernbidrag	836 648	-
Skatteeffekt på mottatt konsernbidrag	-	-812 880
Årets resultatførte endring i utsatt skatt	-1 339 199	316 574
Sum årets skattekostnad	-502 551	-496 306

Midlertidige forskjeller består av	2021	2020	Endring
Netto regnskapsmessig inntekt tilv. kontrakt under arbeid	-	-	-
Skattemessig kostnadsførte byggelånsrenter	631 796	2 352 975	1 721 179
Avsetning for forpliktelser	-4 366 088	-	4 366 088
Sum midlertidige forskjeller	-3 734 292	2 352 975	6 087 267
Underskudd til fremføring	-	-	-
Sum midlertidige forskjeller	-3 734 292	2 352 975	6 087 267

Utsatt skatt/skattefordel, 22% herav	-821 544	517 655	-1 339 199
--------------------------------------	----------	---------	------------

Selskapet forventer å generere positive resultater og den utsatte skattefordelen er derfor aktivert i sin helhet.

Note 6 Aktiverte prosjektkostnader & periodisering prosjekter

Inntekter fra byggeprosjekter som er forhåndsøst periodiseres løpende basert på prosjektets fremdrift og salgssum. Det er i regnskapsåret ikke periodisert opptjente inntekter eller kostnader på byggeprosjektene pr. årslutt 2021 da disse til dels ikke er forhåndsøst og til dels enda ikke er så langt i byggeprosessen at det med sikkerhet kan måles en rimelig korrekt fortjenestemargin.

Realiserte prosjektkostnader fremkommer med følgende beløp i årets regnskap

Salgsinntekter	60 470 000
Varekostnader	55 351 090
Avsetning gjenslående arbeider	4 366 088



NITSCHKE

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of BKR International
www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Oslo Villautvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oslo Villautvikling AS som viser et underskudd på kr. 1 781 771. Årsregnskapet 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 resultat 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 avviklet.



NITSCHKE

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.

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

Lysaker, 30. Mars 2022
NITSCHKE AS

Håvard Hvideberg Bratlid
statsautorisert revisor