



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 594 663  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO VILLAUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Brynsveien 16B  
0667 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 12.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                           | Note | 2023              | 2022              |
|--------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                       |      |                   |                   |
| Salgsinntekt                                           | 2    | 40 000 000        | 91 420 000        |
| Leieinntekter                                          |      | 133 431           | 194 286           |
| <b>Sum inntekter</b>                                   |      | <b>40 133 431</b> | <b>91 614 286</b> |
| <b>Kostnader</b>                                       |      |                   |                   |
| Varekostnad                                            | 2    | 38 211 809        | 85 305 015        |
| Annen driftskostnad                                    | 3    | 713 644           | 866 573           |
| <b>Sum kostnader</b>                                   |      | <b>38 925 453</b> | <b>86 171 588</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                  |      | <b>1 207 978</b>  | <b>5 442 698</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>              |      |                   |                   |
| Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern | 3    |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                     |      | 122 884           | 83 030            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                             |      | <b>122 884</b>    | <b>83 030</b>     |
| Annen rentekostnad                                     | 3    | 2 854 520         | 3 961 697         |
| Annen finanskostnad                                    |      | 10 000            |                   |
| <b>Sum finanskostnader</b>                             |      | <b>2 864 520</b>  | <b>3 961 697</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                    |      | <b>-2 741 636</b> | <b>-3 878 667</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>             |      | <b>-1 533 658</b> | <b>1 564 031</b>  |
| Skattekostnad på resultat                              | 4    | -337 405          | 344 086           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>           |      | <b>-1 196 253</b> | <b>1 219 945</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                     | 5    | <b>-1 196 253</b> | <b>1 219 945</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>          |      | <b>-1 196 253</b> | <b>1 219 945</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                                   |      | <b>-1 196 253</b> | <b>1 219 945</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                   |      |                   |                   |
| Avsatt til annen egenkapital                           |      |                   | 1 219 945         |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>      |
|------------------------------------------|-------------|-------------------|------------------|
| Overført fra annen egenkapital           |             | -1 196 253        |                  |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> | <b>5</b>    | <b>-1 196 253</b> | <b>1 219 945</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note    | 2023              | 2022              |
|------------------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |         |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |         |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |         |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                            | 4       |                   |                   |
| Andre langsiktige fordringer                   | 3       |                   |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |         | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |         |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |         |                   |                   |
| <b>Sum varer</b>                               | 2, 3, 7 | <b>30 495 342</b> | <b>46 885 238</b> |
| <b>Fordringer</b>                              |         |                   |                   |
| Andre kortsiktige fordringer                   | 6       | 582 064           | 20 521 431        |
| <b>Sum fordringer</b>                          |         | <b>582 064</b>    | <b>20 521 431</b> |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |         |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   | 8       | 332 422           | 2 867 393         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |         | <b>332 422</b>    | <b>2 867 393</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |         | <b>31 409 828</b> | <b>70 274 061</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |         | <b>31 409 828</b> | <b>70 274 061</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |         |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |         |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |         |                   |                   |
| Aksjekapital                                   |         | 200 000           | 200 000           |
| Overkurs                                       |         | 4 615 228         | 4 615 228         |
| Annen innskutt egenkapital                     |         | 2 889 056         | 1 692 803         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |         | <b>7 704 284</b>  | <b>6 508 031</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |         |                   |                   |
| Annen egenkapital                              |         | 23 692            | 1 219 945         |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |             | <b>23 692</b>     | <b>1 219 945</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>5</b>    | <b>7 727 977</b>  | <b>7 727 976</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                   |                   |
| Utsatt skatt                      | 4           |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 7           | 12 700 000        | 24 700 000        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 3           | 10 934 137        | 27 292 648        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>23 634 137</b> | <b>51 992 648</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>23 634 137</b> | <b>51 992 648</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   | 3           | 22 513            | 8 133 499         |
| Betalbar skatt                    | 4           |                   |                   |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 25 202            | 2 419 938         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>47 715</b>     | <b>10 553 437</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>23 681 852</b> | <b>62 546 085</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>31 409 828</b> | <b>70 274 061</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516599

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 594 663  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO VILLAUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Brynsveien 16B  
0667 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 12.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 991 594 663  
OSLO VILLAUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                                    | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|--------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                       |             |                   |                   |
| Salgsinntekt                                           | 2           | 40 000 000        | 91 420 000        |
| Leieinntekter                                          |             | 133 431           | 194 286           |
| <b>Sum inntekter</b>                                   |             | <b>40 133 431</b> | <b>91 614 286</b> |
| <b>Kostnader</b>                                       |             |                   |                   |
| Varekostnad                                            | 2           | 38 211 809        | 85 305 015        |
| Annen driftskostnad                                    | 3           | 713 644           | 866 573           |
| <b>Sum kostnader</b>                                   |             | <b>38 925 453</b> | <b>86 171 588</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                  |             | <b>1 207 978</b>  | <b>5 442 698</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>              |             |                   |                   |
| Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                     | 3           | 122 884           | 83 030            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                             |             | <b>122 884</b>    | <b>83 030</b>     |
| Annen rentekostnad                                     | 3           | 2 854 520         | 3 961 697         |
| Annen finanskostnad                                    |             | 10 000            |                   |
| <b>Sum finanskostnader</b>                             |             | <b>2 864 520</b>  | <b>3 961 697</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                    |             | <b>-2 741 636</b> | <b>-3 878 667</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>             |             |                   |                   |
| Skattekostnad på resultat                              | 4           | -1 533 658        | 1 564 031         |
|                                                        |             | -337 405          | 344 086           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>           |             | <b>-1 196 253</b> | <b>1 219 945</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                     | 5           | <b>-1 196 253</b> | <b>1 219 945</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>          |             | <b>-1 196 253</b> | <b>1 219 945</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                                   |             | <b>-1 196 253</b> | <b>1 219 945</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                   |             |                   |                   |
| Avsatt til annen egenkapital                           |             |                   |                   |
| Overført fra annen egenkapital                         |             | -1 196 253        | 1 219 945         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>               | 5           | <b>-1 196 253</b> | <b>1 219 945</b>  |



Organisasjonsnr: 991 594 663  
OSLO VILLAUTVIKLING AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                   | Note           | 2023              | 2022              |
|------------------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |                |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |                |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |                |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                            | 4              |                   |                   |
| Andre langsiktige fordringer                   | 3              |                   |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |                | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |                |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |                |                   |                   |
| <b>Sum varer</b>                               | <b>2, 3, 7</b> | <b>30 495 342</b> | <b>46 885 238</b> |
| <b>Fordringer</b>                              |                |                   |                   |
| Andre kortsiktige fordringer                   | 6              | 582 064           | 20 521 431        |
| <b>Sum fordringer</b>                          |                | <b>582 064</b>    | <b>20 521 431</b> |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |                |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o. l.                  | 8              | 332 422           | 2 867 393         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |                | <b>332 422</b>    | <b>2 867 393</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |                | <b>31 409 828</b> | <b>70 274 061</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |                | <b>31 409 828</b> | <b>70 274 061</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |                |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |                |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |                |                   |                   |
| Aksjekapital                                   |                | 200 000           | 200 000           |
| Overkurs                                       |                | 4 615 228         | 4 615 228         |
| Annen innskutt egenkapital                     |                | 2 889 056         | 1 692 803         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |                | <b>7 704 284</b>  | <b>6 508 031</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |                |                   |                   |
| Annen egenkapital                              |                | 23 692            | 1 219 945         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |                | <b>23 692</b>     | <b>1 219 945</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                         | <b>5</b>       | <b>7 727 977</b>  | <b>7 727 976</b>  |
| <b>Gjeld</b>                                   |                |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                        |                |                   |                   |
| Utsatt skatt                                   | 4              |                   |                   |



|                                   |   |                   |                   |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |   |                   |                   |
| Gjeld til                         |   |                   |                   |
| kredittinstitusjoner              | 7 | 12 700 000        | 24 700 000        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 3 | 10 934 137        | 27 292 648        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |   | <b>23 634 137</b> | <b>51 992 648</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |   | <b>23 634 137</b> | <b>51 992 648</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |   |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   | 3 | 22 513            | 8 133 499         |
| Betalbar skatt                    | 4 |                   |                   |
| Annen kortsiktig gjeld            |   | 25 202            | 2 419 938         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |   | <b>47 715</b>     | <b>10 553 437</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                  |   | <b>23 681 852</b> | <b>62 546 085</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |   | <b>31 409 828</b> | <b>70 274 061</b> |



Organisasjonsnr: 991 594 663  
OSLO VILLAUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
9

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Orgnr. 991 594 663  
Oslo Villautvikling AS

---

## Årsrapport for 2023

Årsregnskap  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noteopplysninger  
Revisjonsberetning



| <b>Resultatregnskap</b>                   |             |                   |                   |
|-------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Oslo Villautvikling AS                    |             |                   |                   |
| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b> | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
| Salgsinntekt                              | 2           | 40 000 000        | 91 420 000        |
| Leieinntekter                             |             | 133 431           | 194 286           |
| Sum driftsinntekter                       |             | <u>40 133 431</u> | <u>91 614 286</u> |
| Varekostnad                               | 2           | 38 211 809        | 85 305 015        |
| Annen driftskostnad                       | 3           | 713 644           | 866 573           |
| Sum driftskostnader                       |             | <u>38 925 453</u> | <u>86 171 588</u> |
| Driftsresultat                            |             | <u>1 207 978</u>  | <u>5 442 698</u>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt                        |             | 122 884           | 83 030            |
| Annen rentekostnad                        | 3           | 2 854 520         | 3 961 697         |
| Annen finanskostnad                       |             | 10 000            | 0                 |
| Resultat av finansposter                  |             | <u>-2 741 636</u> | <u>-3 878 667</u> |
| Resultat før skattekostnad                |             | -1 533 658        | 1 564 031         |
| Skattekostnad på resultat                 | 4           | -337 405          | 344 086           |
| Resultat                                  |             | <u>-1 196 253</u> | <u>1 219 945</u>  |
| Årsresultat                               | 5           | <u>-1 196 253</u> | <u>1 219 945</u>  |
| <b>Overføringer</b>                       |             |                   |                   |
| Avsatt til annen egenkapital              |             | 0                 | 1 219 945         |
| Overført fra annen egenkapital            |             | -1 196 253        | 0                 |
| Sum overføringer                          | 5           | <u>-1 196 253</u> | <u>1 219 945</u>  |




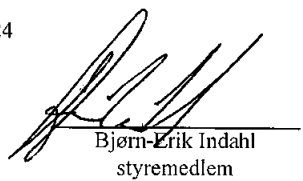
| <b>Balanse</b>               |             |                   |                   |
|------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Oslo Villautvikling AS       |             |                   |                   |
| <b>Eiendeler</b>             | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
| <b>Omløpsmidler</b>          |             |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>            |             |                   |                   |
| Andre kortsiktige fordringer | 6           | 582 064           | 20 521 431        |
| Sum fordringer               |             | <u>582 064</u>    | <u>20 521 431</u> |
| Aktiverte prosjektkostnader  | 2, 3, 7     | 30 495 342        | 46 885 238        |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 8           | 332 422           | 2 867 393         |
| Sum omløpsmidler             |             | <u>31 409 828</u> | <u>70 274 061</u> |
| Sum eiendeler                |             | <u>31 409 828</u> | <u>70 274 061</u> |

Oslo Villautvikling AS Side 3



| <b>Balanse</b>                 |             |                   |                   |
|--------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Oslo Villautvikling AS         |             |                   |                   |
| <b>Egenkapital og gjeld</b>    | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
| <b>Innskutt egenkapital</b>    |             |                   |                   |
| Aksjekapital                   |             | 200 000           | 200 000           |
| Overkurs                       |             | 4 615 228         | 4 615 228         |
| Annen innskutt egenkapital     |             | 2 889 056         | 1 692 803         |
| Sum innskutt egenkapital       |             | <u>7 704 284</u>  | <u>6 508 031</u>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>    |             |                   |                   |
| Annen egenkapital              |             | 23 692            | 1 219 945         |
| Sum opptjent egenkapital       |             | <u>23 692</u>     | <u>1 219 945</u>  |
| Sum egenkapital                | 5           | <u>7 727 977</u>  | <u>7 727 976</u>  |
| <b>Gjeld</b>                   |             |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>  |             |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7           | 12 700 000        | 24 700 000        |
| Øvrig langsiktig gjeld         | 3           | <u>10 934 137</u> | <u>27 292 648</u> |
| Sum annen langsiktig gjeld     |             | <u>23 634 137</u> | <u>51 992 648</u> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>        |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                | 3           | 22 513            | 8 133 499         |
| Annen kortsiktig gjeld         |             | 25 202            | 2 419 938         |
| Sum kortsiktig gjeld           |             | <u>47 715</u>     | <u>10 553 437</u> |
| Sum gjeld                      |             | <u>23 681 852</u> | <u>62 546 085</u> |
| Sum egenkapital og gjeld       |             | <u>31 409 828</u> | <u>70 274 061</u> |

Oslo, 20.03.2024

|                                                                                                                                       |                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Kjell Kristoffersen<br>styreleder/daglig leder | <br>Bjørn-Erik Indahl<br>styremedlem |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Oslo Villautvikling AS Side 4



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk 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 endelig overlevert er inntektsført i henhold til fremdrift i prosjektet. Estimert tap er hensyntatt.

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

### Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres etterhvert som disse påløper.

### 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 anleggsmidler

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 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.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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.

### Aktiverte prosjektkostnader

Påløpne kostnader på byggeprosjekter aktiveres. I aktiverte prosjektkostnader inngår også kjøpesum tomt. Aktiverte prosjektkostnader vurderes til det laveste av virkelig verdi og historisk kostpris.

### 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.

### Konsernforhold

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



Osto Villautvikling AS

Noter 2023

## Note 2 Aktiverte prosjektkostnader og periodisering prosjekter

Inntekter fra byggeprosjekter som er forhåndssolgt periodiseres løpende basert på prosjektets fremdrift og salgssum. Det er i regnskapsåret ikke periodisert opptjente inntekter eller kostnader på byggeprosjektene pr. årsslutt 2023, da disse til dels ikke er forhåndssolgt 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 | 40 000 000 |
| Varekostnader  | 38 098 112 |

## Note 3 Konsernselskaper

Følgende konserninterne transaksjoner har funnet sted:

| Kostnader                                     | 2023       | 2022       |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| Forvaltningstjenester                         | 250 001    | 250 000    |
| Entreprenørtjenester balanseført/kostnadsført | 21 359 541 | 48 537 784 |
| Rentekostnader                                | 1 375 147  | 1 206 600  |
| Sum                                           | 22 984 689 | 49 994 384 |

| Mellomværende    | 2023       | 2022       |
|------------------|------------|------------|
| Kortsiktig gjeld | 0          | 8 088 096  |
| Langsiktig gjeld | 10 934 137 | 27 292 648 |

Konsernmellomværende er klassifisert som langsiktig. Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for mellomværendet.

Selskapet har mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt på kr. 1 533 658 brutto fra morselskap. Konsernbidraget er ført mot langsiktig konsernmellomværende.



Oslo Villautvikling AS

Noter 2023

### Note 4 Skatt

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2023</b>     | <b>2022</b>    |
|------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                 |                |
| Betalbar skatt                           | 0               | 0              |
| Endring i utsatt skatt                   | -337 405        | 344 086        |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>-337 405</b> | <b>344 086</b> |
| Skattepliktig inntekt:                   |                 |                |
| Resultat før skatt                       | -1 533 658      | 1 564 031      |
| Permanente forskjeller                   | 0               | 0              |
| Endring i midlertidige forskjeller       | -1              | -3 734 292     |
| Mottatt konsernbidrag                    | 1 533 658       | 2 170 261      |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>0</b>        | <b>0</b>       |
| Betalbar skatt i balansen:               |                 |                |
| Betalbar skatt på årets resultat         | -337 405        | -477 457       |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag  | 337 405         | 477 457        |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>        | <b>0</b>       |

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

|                                   | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>Endring</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|----------------|
| Varebeholdning                    | 0           | 0           | -1             |
| <b>Sum</b>                        | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>-1</b>      |
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b> | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>       |

### Note 5 Egenkapital

|                               | <b>Aksje-<br/>kapital</b> | <b>Overkurs</b> | <b>Annen<br/>innskutt<br/>egenkapital</b> | <b>Annen<br/>egenkapital</b> | <b>Sum</b> |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------|-------------------------------------------|------------------------------|------------|
| Egenkapital pr 01.01.         | 200 000                   | 4 615 228       | 1 692 803                                 | 1 219 945                    | 7 727 976  |
| Årets resultat                |                           |                 |                                           | -1 196 253                   | -1 196 253 |
| Mottatt konsernbidrag e/skatt |                           |                 | 1 196 253                                 |                              | 1 196 253  |
| Egenkapital pr 31.12          | 200 000                   | 4 615 228       | 2 889 056                                 | 23 692                       | 7 727 977  |

Side 7



Oslo Villautvikling AS

Noter 2023

## Note 6 Andre kortsiktige fordringer

I 2022-tallene under posten andre kortsiktige fordringer utgjorde kr. 19 826 430 positiv saldo på selskapets låneengasjement, som følge av innbetalinger ved salg av boliger på avsluttede byggeprosjekter. Det er ingen tilsvarende poster for 2023.

## Note 7 Pantstillelser og garantiansvar

Selskapets bankgjeld er sikret ved pant i eiendommer.

|                                                  | 2023       | 2022       |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Gjeld sikret med pant                            | 12 700 000 | 24 700 000 |
| Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet | 17 528 873 | 46 885 238 |

Som tilleggssikkerhet for selskapets lån hos kredittinstitusjon har andre selskaper i konsernet stilt selvskyldnerkausjon på inntil MNOK 6.

Selskapets bankgjeld er knyttet til de balanseføre byggeprosjektene. Lånene tilbakebetales når utbyggingen er ferdig og salg av eiendommene er gjennomført.

## Note 8 Bankinnskudd og bundne midler

Av selskapets bankmidler for 2022 var kr. 2 305 710 bundne midler, knyttet til mottatte forskudd ved salg av boliger. Det foreligger ingen bundne innskudd i selskapets bankmidler for 2023.

## Note 9 Antall ansatte, årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.



## NITSCHKE

**NITSCHKE AS**  
Vollsveien 17B  
Postboks 353, 1326 Lysaker  
Telefon: +47 67 10 77 00  
E-post: [post@nitschke.no](mailto:post@nitschke.no)  
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Independent member of GGI  
[www.nitschke.no](http://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. 1 196 253. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 avgjøre 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, 20. mars 2024  
**NITSCHKE AS**

Håvard Hvideberg Bratlid  
statsautorisert revisor