



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 602 781
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VILLA UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Mosseveien 207A
1169 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 28.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		9 568 243	3 131 441
Annen driftsinntekt		1 003 675	816 338
Leieinntekter fast eiendom		6 074 088	5 052 365
Salg fast eiendom	2, 13	49 438 575	103 423 961
Sum inntekter		66 084 581	112 424 105
Kostnader			
Varekostnad	2, 13	41 709 155	60 512 653
Lønnskostnad	3	3 112 428	3 251 495
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	421 286	418 276
Annen driftskostnad	3	4 590 614	11 299 288
Sum kostnader		49 833 484	75 481 712
Driftsresultat		16 251 097	36 942 392
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	5	1 186 764	50 140
Sum finansinntekter		1 186 764	50 140
Annen rentekostnad	5	5 688 733	1 710 569
Annen finanskostnad	5	126 601	21 744
Sum finanskostnader		5 815 334	1 732 313
Netto finans		-4 628 569	-1 682 173
Ordinært resultat før skattekostnad		11 622 528	35 260 219
Skattekostnad på resultat	6	2 558 388	7 757 452
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 064 140	27 502 767
Årsresultat	7	9 064 140	27 502 767
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 064 140	27 502 767
Totalresultat		9 064 140	27 502 767



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		9 294 558	27 502 767
Avsatt til annen egenkapital		-230 418	
Sum overføringer og disponeringer		9 064 140	27 502 767



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	134 888 274	17 664 783
Maskiner og anlegg	4	15 049	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	988 356	1 215 540
Sum varige driftsmidler		135 891 678	18 880 322
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	13		
Investering i annet foretak i samme konsern	13		
Lån til foretak i samme konsern	13		
Investeringer i tilknyttet selskap	13		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8, 13		
Sum anleggsmidler		135 891 678	18 880 322
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	11 072 756	106 577 492
Fordringer			
Kundefordringer		1 205 322	35 057
Andre kortsiktige fordringer		1 756 532	191 347
Konsernfordringer	8	36 368 575	
Sum fordringer		39 330 429	226 404
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	2 527 752	13 857 214
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 527 752	13 857 214
Sum omløpsmidler		52 930 937	120 661 110



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		188 822 615	139 541 433

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 10	220 000	220 000
Overkurs	7	36 114	36 114
Annen innskutt egenkapital	7	1 838 358	1 838 358
Sum innskutt egenkapital		2 094 472	2 094 472

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	2 456 608	2 687 026
Sum opptjent egenkapital		2 456 608	2 687 026

Sum egenkapital

4 551 080 **4 781 498**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6	137 736	200 890
Sum avsetninger for forpliktelser		137 736	200 890

Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	12		
Obligasjonslån	12		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	129 000 000	95 165 699
Øvrig langsiktig gjeld	8, 12		
Sum annen langsiktig gjeld	12	129 000 000	95 165 699

Sum langsiktig gjeld

129 137 736 **95 366 589**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		1 675 106	843 642
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		548 728	372 339
Kortsiktig konserngjeld	8	50 802 495	35 467 522
Annen kortsiktig gjeld		2 107 470	2 709 843
Sum kortsiktig gjeld		55 133 800	39 393 346



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		184 271 536	134 759 935
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		188 822 615	139 541 433



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 391686

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 602 781
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VILLA UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Mosseveien 207
1169 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 28.04.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2023



Organisasjonsnr: 981 602 781
VILLA UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		9 568 243	3 131 441
Annen driftsinntekt		1 003 675	816 338
Leieinntekter fast eiendom		6 074 088	5 052 365
Salg fast eiendom	2, 13	49 438 575	103 423 961
Sum inntekter		66 084 581	112 424 105
Kostnader			
Varekostnad	2, 13	41 709 155	60 512 653
Lønnskostnad	3	3 112 428	3 251 495
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	421 286	418 276
Annen driftskostnad	3	4 590 614	11 299 288
Sum kostnader		49 833 484	75 481 712
Driftsresultat		16 251 097	36 942 392
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	5	1 186 764	50 140
Sum finansinntekter		1 186 764	50 140
Annen rentekostnad	5	5 688 733	1 710 569
Annen finanskostnad	5	126 601	21 744
Sum finanskostnader		5 815 334	1 732 313
Netto finans		-4 628 569	-1 682 173
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	2 558 388	7 757 452
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 064 140	27 502 767
Årsresultat	7	9 064 140	27 502 767
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 064 140	27 502 767
Totalresultat		9 064 140	27 502 767
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		9 294 558	27 502 767
Avsatt til annen egenkapital		-230 418	
Sum overføringer og disponeringer		9 064 140	27 502 767





Organisasjonsnr: 981 602 781
VILLA UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	4	134 888 274	17 664 783
Maskiner og anlegg	4	15 049	
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	988 356	1 215 540
Sum varige driftsmidler		135 891 678	18 880 322
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	13		
Investering i annet foretak i samme konsern	13		
Lån til foretak i samme konsern	13		
Investeringer i tilknyttet selskap	13		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8, 13		
Sum anleggsmidler		135 891 678	18 880 322
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	11 072 756	106 577 492
Fordringer			
Kundefordringer		1 205 322	35 057
Andre kortsiktige fordringer		1 756 532	191 347
Konsernfordringer	8	36 368 575	
Sum fordringer		39 330 429	226 404
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	2 527 752	13 857 214
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 527 752	13 857 214
Sum omløpsmidler		52 930 937	120 661 110
SUM EIENDELER		188 822 615	139 541 433



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 10	220 000	220 000
Overkurs	7	36 114	36 114
Annen innskutt egenkapital	7	1 838 358	1 838 358
Sum innskutt egenkapital		2 094 472	2 094 472

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	2 456 608	2 687 026
Sum opptjent egenkapital		2 456 608	2 687 026

Sum egenkapital		4 551 080	4 781 498
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6	137 736	200 890
Sum avsetninger for forpliktelses		137 736	200 890

Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	12		
Obligasjonslån	12		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	129 000 000	95 165 699
Øvrig langsiktig gjeld	8, 12		
Sum annen langsiktig gjeld	12	129 000 000	95 165 699

Sum langsiktig gjeld		129 137 736	95 366 589
-----------------------------	--	--------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		1 675 106	843 642
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		548 728	372 339
Kortsiktig konserngjeld	8	50 802 495	35 467 522
Annen kortsiktig gjeld		2 107 470	2 709 843
Sum kortsiktig gjeld		55 133 800	39 393 346

Sum gjeld		184 271 536	134 759 935
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		188 822 615	139 541 433
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 981 602 781
VILLA UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
4.00

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.



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
N-3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Villa Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: HK46S-UGWAT-1166P-GG667-35Q4Y-CCLUQ



regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i 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 intern 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 4. mai 2023
KPMG AS

Pennneo Dokumentnøkkel: HK46S-UGWAT-1166P-GG667-35Q4Y-CCLUQ



Marius Paasche
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HK46S-UGWAT-J166P-GG667-35Q4Y-CCLUQ



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

2023-05-04 14:58:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HK46S-UGWAT-J166P-GG667-35Q4Y-CCLUQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



SIGNICAT

Villa Utvikling AS Styrets årsberetning 2022

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Wold, Per-Øivind	BANKID_MOBILE	2023-04-30 10:32

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 2022 for Villa Utvikling AS

Virksomhetens art

Villa Utvikling AS formål er 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 2022 har det ikke vært investert 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.

Tre prosjekter er lagt på is i påvente av ny reguleringsplan i Oslo.

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 boliggetterspørselen, 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 prosent 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 meglere 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 17%.

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.

Åpenhetsloven

Styret og ledelsen jobber med redegjørelsen knyttet til åpenhetsloven. Redegjørelsen vil bli offentliggjort på selskapets hjemmeside innen fristen 30. juni 2023.

Styreansvarsforsikring

Selskapet har ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Kontantstrøm

Forskjellen mellom kontantstrøm fra drift og driftsresultat skyldes primært gevinst/tap/endringer av varige driftsmidler, i tillegg til en vesentlig reduksjon knyttet til kapitalbinding i prosjekter i arbeid overført selskapets varige driftsmidler samt opptak av ny gjeld. Øvrige forskjeller skyldes periodiseringsforskjeller i regnskapsmessig tidspunkt for resultatføring og betalingstidspunkt

Oslo, 28.04.2023
Styret i Villa Utvikling AS

Per-Øivind Wold
styreleder/daglig leder



SIGNICAT

Villa Utvikling AS Årsregnskap 2022

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Wold, Per-Øivind	BANKID_MOBILE	2023-04-30 10:27

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 2022 Villa Utvikling AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Org.nr.: 981 602 781



Resultatregnskap

Villa Utvikling AS

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		9 568 243	3 131 441
Annen driftsinntekt		1 003 675	816 338
Leieinntekter fast eiendom		6 074 088	5 052 365
Salg fast eiendom	2, 13	49 438 575	103 423 961
Sum driftsinntekter		66 084 581	112 424 105
Varekostnad	2, 13	41 709 155	60 512 653
Lønnskostnad	3	3 112 428	3 251 495
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	421 286	418 276
Annen driftskostnad	3	4 590 614	11 299 288
Sum driftskostnader		49 833 484	75 481 712
Driftsresultat		16 251 097	36 942 392
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	5	1 186 764	50 140
Annen rentekostnad	5	5 688 733	1 710 569
Annen finanskostnad	5	126 601	21 744
Resultat av finansposter		-4 628 569	-1 682 173
Resultat før skattekostnad		11 622 528	35 260 219
Skattekostnad på resultat	6	2 558 388	7 757 452
Resultat		9 064 140	27 502 767
Årsresultat	7	9 064 140	27 502 767
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		9 294 558	27 502 767
Avsatt til annen egenkapital		-230 418	0
Sum overføringer		9 064 140	27 502 767



Balanse

Villa Utvikling AS

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	134 888 274	17 664 783
Maskiner og anlegg	4	15 049	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	988 356	1 215 540
Sum varige driftsmidler		135 891 678	18 880 322
Sum anleggsmidler		135 891 678	18 880 322
Omløpsmidler			
Prosjekter i arbeid	2	11 072 756	106 577 492
Fordringer			
Kundefordringer		1 205 322	35 057
Andre kortsiktige fordringer		1 756 532	191 347
Konsernfordringer	8	36 368 575	0
Sum fordringer		39 330 429	226 404
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	2 527 752	13 857 214
Sum omløpsmidler		52 930 937	120 661 110
Sum eiendeler		188 822 615	139 541 433



Balanse

Villa Utvikling AS

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	220 000	220 000
Overkurs	7	36 114	36 114
Annen innskutt egenkapital	7	1 838 358	1 838 358
Sum innskutt egenkapital		2 094 472	2 094 472
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	2 456 608	2 687 026
Sum opptjent egenkapital		2 456 608	2 687 026
Sum egenkapital		4 551 080	4 781 498
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	137 736	200 890
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	129 000 000	95 165 699
Sum annen langsiktig gjeld	12	129 000 000	95 165 699
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 675 106	843 642
Skyldig offentlige avgifter		548 728	372 339
Konserngjeld	8	50 802 495	35 467 522
Annen kortsiktig gjeld		2 107 470	2 709 843
Sum kortsiktig gjeld		55 133 800	39 393 346
Sum gjeld		184 271 536	134 759 935
Sum egenkapital og gjeld		188 822 615	139 541 433



Balanse

Villa Utvikling AS

Oslo, 28.04.2023

Styret i Villa Utvikling AS

Per-Øivind Wold

styreleder/daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Villa Utvikling AS

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		11 622 528	35 260 219
Ordinære avskrivninger		421 286	418 276
Endring prosjekter i arbeid		23 086 506	-36 911 580
Endring i kundefordringer		-1 170 265	167 344
Endring i leverandørgjeld		831 464	-2 283 450
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-27 690	-888 288
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		34 763 829	-4 237 479
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		45 017 422	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-45 017 422	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		34 834 301	35 165 699
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		1 000 000	0
Utbetaling av konsernbidrag og annet mellomværende		-35 467 522	-21 608 365
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-1 633 221	13 557 334
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-11 886 814	9 319 855
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		13 857 214	4 537 359
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		2 527 752	13 857 214



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

	2022	2021
Prosjekter under utførelse 01.01.2022	106 577 492	69 665 911
Investeringer i nye prosjekter / påkostninger	0	95 385 839
Prosjekter flyttet til varige driftsmidler	-72 415 220	0
Realiserte prosjekter	-23 089 515	-58 474 259
Prosjekter under utførelse 31.12.2022	11 072 757	106 577 491

Selskapet har ikke investert i nye prosjekter i 2022. Tre byggeprosjekter ble videresolgt og noen tidligere utleide leiligheter ble solgt.

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

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	2 589 080	2 747 646
Arbeidsgiveravgift	416 044	428 185
Pensjonskostnader	46 156	37 564
Andre ytelser	61 148	38 100
Sum	3 112 428	3 251 495

Gjennomsnittlig antall årsverk 4 4

Pensjon:

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

Ytelser til ledende personer:

	Lønn	Pensjonskostnad	Andre godtgjørelser
Daglig leder	926 631	17 500	244 982

Det er ikke utbetalt honorar til selskapets styre.



Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2022	2021
Lovpålagt revisjon	100 125	115 125
Honorar for andre tjenester	36 206	0
Sum	136 331	115 125

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger	Driftsløsør, inventar, verktøy, mm.	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	19 473 941	1 615 690	21 089 631
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	18 059	18 059
Overført fra prosjekter i arbeid	72 415 220	0	72 415 220
Realiserte prosjekter	44 999 363	0	44 999 363
Anskaffelseskost 31.12.2022	136 888 524	1 633 749	138 522 273
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	2 000 251	630 345	2 630 595
Bokført verdi per 31.12.2022	134 888 274	1 003 404	135 891 678
Årets avskrivninger	194 102	227 184	421 286
Økonomisk levetid	25 år	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 5 Finansposter

	2022	2021
Annen finansinntekt		
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andre verdipapirer	0	0
Utbytte	0	0
Renteinntekter og annen finansinntekt	1 186 764	50 140
	1 186 764	50 140
Annen finanskostnad		
Tap ved realisasjon av aksjer og andre verdipapirer	0	0
Rentekostnader og annen finanskostnad	5 815 334	1 732 313
	5 815 334	1 732 313



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 621 542	7 785 567
Endring i utsatt skatt	-63 154	-28 115
Skattekostnad ordinært resultat	2 558 388	7 757 452
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	11 622 528	35 260 219
Permanente forskjeller	6 503	931
Endring i midlertidige forskjeller	287 069	127 792
Avgitt konsernbidrag	-11 916 100	-35 388 942
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 621 542	7 785 567
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 621 542	-7 785 567
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	11 622 528	35 260 219
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 556 956	7 757 248
Skatteeffekt av permanente forskjeller	1 431	205
Sum	2 558 387	7 757 453
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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-134 441	-37 501	96 940
Gevinst – og tapskonto	760 511	950 640	190 129
Sum	626 070	913 139	287 069
Grunnlag for utsatt skatt	626 070	913 139	287 069
Utsatt skatt (22 %)	137 736	200 891	63 155

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.22	220 000	36 114	1 838 358	2 687 026	4 781 498
Årsresultat	0	0	0	9 064 140	9 064 140
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	0	0
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-9 294 558	-9 294 558
Egenkapital 31.12.22	220 000	36 114	1 838 358	2 456 608	4 551 080



Note 8 Mellomværende med selskap i sammen konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2022	2021
Bækkelaget Holding AS	49 227 376	35 221 318
Kongsliia AS	0	78 580
City Vekst AS	1 575 119	167 624
Sum	50 802 495	35 467 522

Fordring	2022	2021
NEVAS AS	0	165 699
City Vekst AS	36 368 575	0
Sum	36 368 575	165 699

Note 9 Bankinnskudd

	2022	2021
Bundne skattetrekkmidler utgjør	246 172	240 375

Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Villa Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	220	1 000,0	220 000
Sum	220		220 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
BÆKKELAGET HOLDING AS	220	100,0	100,0

Note 11 Pantstillelser

Pantsikret gjeld	2022	2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	59 000 000	60 000 000
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	70 000 000	35 165 699
Sum	129 000 000	95 165 699

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	134 888 274	17 664 783
Prosjekter i arbeid	11 072 756	106 577 492
Sum	145 961 030	124 242 275



Note 12 Langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	129 000 000	95 165 699
Sum	129 000 000	95 165 699

Avdragsprofil

	2022	2023	2024	2025	2026	Sum
	0	1 000 000	74 000 000	4 000 000	50 000 000	129 000 000

Note 13 Transaksjoner med nærstående parter

Nærstående part	Tilknytning	Eierandel
City Vekst AS	Søsterselskap	0 %
Nordisk Eiendomsvekst AS	Søsterselskap	0 %

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2022:

	Beløp	Interngevinst
Salg av tomter til City Vekst AS	36 368 575	3 750 236
Salg av rettigheter for utbygging til Nordisk Eiendomsvekst AS	48 594 420	205 580

Balansen inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med tilknyttede selskap:

	2022	2021
Mellomværende City Vekst AS	36 368 575	0
Sum	36 368 575	0

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

Note 14 Hendelser etter balansedagen

Ingen hendelser er inntruffet etter balansedagen som har vesentlig påvirkning på det avlagte regnskapet per 31.12.2022