



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 713 203  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LA VILLA ARTE PROPERTIES AS  
Forretningsadresse: Beddingen 26  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Vidar Grønbrekk  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.12.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 24.12.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		174 437	133 150
Annen driftsinntekt		220 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>394 437</b>	<b>133 150</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			1 869
Lønnskostnad	1	500	6 074
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	113 211	
Annen driftskostnad		759 757	537 497
<b>Sum kostnader</b>		<b>873 467</b>	<b>545 441</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-479 030</b>	<b>-412 291</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			382
Annen finansinntekt			3
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>385</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	523 247	349 652
Annen rentekostnad	3	5 008 952	1 501 829
Annen finanskostnad		-11 571	35 567
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 520 629</b>	<b>1 887 047</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 520 629</b>	<b>-1 886 662</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 999 659</b>	<b>-2 298 953</b>
Skattekostnad på resultat	4	-47 534	-202 318
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-5 952 125</b>	<b>-2 096 635</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-5 952 125</b>	<b>-2 096 635</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 952 125</b>	<b>-2 096 635</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-5 952 125	-2 096 635
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 952 125</b>	<b>-2 096 635</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	53 938 832	51 389 360
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	452 843	566 053
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>54 391 675</b>	<b>51 955 413</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>54 391 675</b>	<b>51 955 413</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		44 406	
Andre kortsiktige fordringer	3	898 480	1 535 555
Konsernfordringer		216 065	919 628
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 158 951</b>	<b>2 455 183</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 516	996
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 516</b>	<b>996</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 160 468</b>	<b>2 456 179</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>55 552 142</b>	<b>54 411 593</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Aksjekapital		17 030 470	17 030 470
Annen innskutt egenkapital		1 421 694	1 253 163
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 452 164</b>	<b>18 283 633</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap		14 641 098	8 688 973
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 641 098</b>	<b>-8 688 973</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>3 811 066</b>	<b>9 594 660</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	3		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		376 478	447 823
Leverandørgjeld		139 146	
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		18 430	19 888
Kortsiktig konserngjeld		14 183 776	13 500 688
Annen kortsiktig gjeld	3	37 023 245	30 848 533
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 741 076</b>	<b>44 816 932</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>51 741 076</b>	<b>44 816 932</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>55 552 142</b>	<b>54 411 593</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 765373

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 713 203  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LA VILLA ARTE PROPERTIES AS  
Forretningsadresse: Beddingen 26  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Vidar Grønbrekk  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.12.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 23.12.2025



Organisasjonsnr: 920 713 203  
LA VILLA ARTE PROPERTIES AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		174 437	133 150
Annen driftsinntekt		220 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>394 437</b>	<b>133 150</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			1 869
Lønnskostnad	1	500	6 074
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	113 211	
Annen driftskostnad		759 757	537 497
<b>Sum kostnader</b>		<b>873 467</b>	<b>545 441</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-479 030</b>	<b>-412 291</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			382
Annen finansinntekt			3
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>385</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	523 247	349 652
Annen rentekostnad	3	5 008 952	1 501 829
Annen finanskostnad		-11 571	35 567
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 520 629</b>	<b>1 887 047</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 520 629</b>	<b>-1 886 662</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 999 659</b>	<b>-2 298 953</b>
Skattekostnad på resultat	4	-47 534	-202 318
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-5 952 125</b>	<b>-2 096 635</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-5 952 125</b>	<b>-2 096 635</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 952 125</b>	<b>-2 096 635</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-5 952 125	-2 096 635
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 952 125</b>	<b>-2 096 635</b>



Organisasjonsnr: 920 713 203  
LA VILLA ARTE PROPERTIES AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 2 53 938 832 51 389 360

Maskiner og anlegg 2

Skip og flytende 2

installasjoner 2

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 2 452 843 566 053

**Sum varige driftsmidler** 2 **54 391 675** **51 955 413**

**Sum anleggsmidler** **54 391 675** **51 955 413**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 44 406

Andre kortsiktige 3 898 480 1 535 555

fordringer 216 065 919 628

Konsernfordringer 1 158 951 2 455 183

**Sum fordringer** **1 158 951** **2 455 183**

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. 1. 1 516 996

**Sum bankinnskudd, kontanter og lignende** **1 516** **996**

**Sum omløpsmidler** **1 160 468** **2 456 179**

**SUM EIENDELER** **55 552 142** **54 411 593**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 17 030 470 17 030 470

Annen innskutt egenkapital 1 421 694 1 253 163

**Sum innskutt egenkapital** **18 452 164** **18 283 633**

##### Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	6		
Udekket tap		14 641 098	8 688 973
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 641 098</b>	<b>-8 688 973</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>3 811 066</b>	<b>9 594 660</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3</b>		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		376 478	447 823
Leverandørgjeld		139 146	
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		18 430	19 888
Kortsiktig konserngjeld		14 183 776	13 500 688
Annen kortsiktig gjeld	3	37 023 245	30 848 533
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 741 076</b>	<b>44 816 932</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>51 741 076</b>	<b>44 816 932</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>55 552 142</b>	<b>54 411 593</b>



Organisasjonsnr: 920 713 203  
LA VILLA ARTE PROPERTIES AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

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.



# Årsregnskap 2024

## La Villa Arte Properties AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**  
**Revisjonsberetning**

**Org.nr.: 920 713 203**

**Resultatregnskap****La Villa Arte Properties AS**

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Salgsinntekt		174 437	133 150
Annen driftsinntekt		220 000	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>394 437</b>	<b>133 150</b>
Varekostnad		0	1 869
Lønnskostnad	1	500	6 074
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	113 211	0
Annen driftskostnad		759 757	537 497
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>873 467</b>	<b>545 441</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-479 030</b>	<b>-412 291</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	382
Annen finansinntekt		0	3
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	523 247	349 652
Annen rentekostnad	3	5 008 952	1 501 829
Annen finanskostnad		-11 571	35 567
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-5 520 629</b>	<b>-1 886 662</b>
Resultat før skattekostnad		-5 999 659	-2 298 953
Skattekostnad på resultat	4	-47 534	-202 318
<b>Resultat</b>		<b>-5 952 125</b>	<b>-2 096 635</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>-5 952 125</b>	<b>-2 096 635</b>
<b>Overføringer</b>			
Overføring til udekket tap		-5 952 125	-2 096 635
<b>Sum overføringer</b>		<b>-5 952 125</b>	<b>-2 096 635</b>



## Balanse

La Villa Arte Properties AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	53 938 832	51 389 360
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	452 843	566 053
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>54 391 675</b>	<b>51 955 413</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>54 391 675</b>	<b>51 955 413</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		44 406	0
Andre kortsiktige fordringer	3	898 480	1 535 555
Konsernfordringer		216 065	919 628
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 158 951</b>	<b>2 455 183</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 516	996
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 160 468</b>	<b>2 456 179</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>55 552 142</b>	<b>54 411 593</b>

**Balanse**

<b>La Villa Arte Properties AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		17 030 470	17 030 470
Annen innskutt egenkapital		1 421 694	1 253 163
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 452 164</b>	<b>18 283 633</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-14 641 098	-8 688 973
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 641 098</b>	<b>-8 688 973</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>3 811 066</b>	<b>9 594 660</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		376 478	447 823
Leverandørgjeld		139 146	0
Skyldig offentlige avgifter		18 430	19 888
Konserngjeld		14 183 776	13 500 688
Annen kortsiktig gjeld	3	37 023 245	30 848 533
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 741 076</b>	<b>44 816 932</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>51 741 076</b>	<b>44 816 932</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>55 552 142</b>	<b>54 411 593</b>

Oslo, 19.12.2025  
Styret i La Villa Arte Properties AS

\_\_\_\_\_  
Vidar Grønbrekk  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Kjetil Christensen  
styremedlem



## Noter 2024

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### 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. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### 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.

### 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.



## Noter 2024

### Note 1 Ytelser, godtgjørelser til styret

#### Ytelser til ledende personer

	2024	2023
Andre ytelser	500	6 074
<b>Sum</b>	<b>500</b>	<b>6 074</b>

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av 2024, og er heller ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	51 389 360	661 335	52 050 695
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	2 549 472		2 549 472
= <b>Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>53 938 832</b>	<b>661 335</b>	<b>54 600 167</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24		208 493	208 493
= <b>Bokført verdi 31.12.24</b>	<b>53 938 832</b>	<b>452 843</b>	<b>54 391 675</b>
Årets ordinære avskrivninger		113 211	113 211
Økonomisk levetid	0 år	3-5 år	

Selskapets investeringer i bygninger og tomter er eiendom under oppføring. Eiendommen forventes ferdigstilt i 2025.



## Noter 2024

### Note 3 Fordringer og gjeld

	2024	2023
<b>Andre kortsiktig fordringer</b>		
Forskuddsbetalte kostnader	881 180	1 535 555
Merverdiavgift tilgode	-18 430	-19 888
<b>Sum</b>	<b>862 750</b>	<b>1 515 667</b>

### Langsiktig gjeld med forfall over ett år

Arte Noble Holding (morselskap)	0	12 670 732
Ekstern långiver	0	13 020 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>25 690 732</b>

Rentekostnad til morselskap utgjør kr. 523 247 i 2024.

### Annen kortsiktig gjeld

Arte Noble Holding (morselskap)	14 183 776	829 956
Coastal Escape Villas S.L.	1 821 937	1 429 074
Eksterne långivere	35 201 308	15 599 189
<b>Sum</b>	<b>51 207 022</b>	<b>17 858 219</b>

Styreleder og styremedlem har stilt personlige garantier for lån fra eksterne långivere. Kortsiktig gjeld til ekstern långiver pålydende er delvis sikret ved pant i 30 % av aksjene i selskapet. Pantsetter er morselskapet, Arte Noble Holding AS. Det forsiktede lånet på 15 599 189 har forfalt per balansedagen. Innfrielse av gjelden og tilhørende sikkerhetsstillelse er under reforhandling per tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet.

Styreleder og styremedlem har stilt som garantister for lån pålydende 1 250 000 som er overført selskapet i 2024. Lånet er forfalt balansedagen. Det foreligger utavklarte spørsmål om motregning av forskuddsbetalte renter knyttet til gjelden, og det er innhentet rettslig veiledning i saken. Forskuddsbetalt rentekostnad utgjør per 31.12.2024 kr. 881 180.



## Noter 2024

### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-47 534	-202 318
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-47 534</b>	<b>-202 318</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-5 999 659	-2 298 953
Permanente forskjeller	6 465	1 763
Endring i midlertidige forskjeller	4 307 674	805 893
Mottatt konsernbidrag	216 065	919 628
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 469 455</b>	<b>-571 669</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-47 534	-202 318
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	47 534	202 318
<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>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-145 903	14 922	160 825
Avsetninger mv	-4 947 120	-800 270	4 146 850
<b>Sum</b>	<b>-5 093 022</b>	<b>-785 348</b>	<b>4 307 674</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 868 928	-6 399 473	1 469 455
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	12 961 950	7 184 821	-5 777 129
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



## Noter 2024

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Vedtatt, ikke registrert kapital	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	17 030 470	0	1 253 163	-8 688 973	9 594 660
Årets resultat				-5 952 125	-5 952 125
Konsernbidrag mottatt			168 531		168 531
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>17 030 470</b>	<b>0</b>	<b>1 421 694</b>	<b>-14 641 098</b>	<b>3 811 066</b>

### Note 6 Hendelser etter balansedagen og fortsatt drift

Selskapet har vært i en utviklingsfase knyttet til eiendomsutvikling, med forsinkede offentlige godkjenninger. Dette har medført negativ kontantstrøm over tid og brudd på enkelte lånevilkår. Styret følger selskapets likviditetssituasjon tett, og det pågår prosesser knyttet til reforhandling av gjeld samt vurdering av kapitaltilførsel. Reforhandling av gjelden er per tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet ikke endelig avklart. Styret vurderer at det foreligger underliggende verdier i selskapets eiendomsportefølje, forutsatt at gjelden refinansieres eller eiendeler realiseres. På denne bakgrunn er årsregnskapet avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Det foreligger usikkerhet knyttet til gjennomføringen av de pågående prosessene.



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**Christensen, Kjetil**

*(Identitet bekreftet med BankID (NO))*



*Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

19.12.2025 21:43:47

*Signaturmetode*

BankID (NO)

*Signert av*

**Grønbrekk, Vidar**

*(Identitet bekreftet med BankID (NO))*



*Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

19.12.2025 21:04:13

*Signaturmetode*

BankID (NO)



**Crowe Partner Revisjon AS**  
Org.nr.: 922829845MVA  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo  
Tlf. +47 21 93 93 00  
www.crowe.no

## Til generalforsamlingen i La Villa Arte Properties AS

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet til **La Villa Arte Properties AS** som viser et underskudd på **NOK 5 952 125**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen med forbehold», gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen med forbehold», et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Selskapet har vært i en utviklingsfase knyttet til eiendomsutvikling, med forsinkede offentlige godkjenninger. Dette har medført negativ kontantstrøm over tid og brudd på enkelte lånevilkår. Styret følger selskapets likviditetssituasjon tett, og det pågår prosesser knyttet til reforhandling av gjeld samt vurdering av kapitaltilførsel. Reforhandling av gjelden er per tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet ikke endelig avklart. Styret vurderer at det foreligger underliggende verdier i selskapets eiendomsportefølje, forutsatt at gjelden refinansieres eller eiendeler realiseres. Disse forholdene indikerer at det foreligger vesentlig usikkerhet som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift, og at selskapet kan være ute av stand til å realisere sine eiendeler og møte sine forpliktelser gjennom den ordinære virksomheten. Årsregnskapet gir ikke fullstendige opplysninger om denne situasjonen, herunder om at det ved et eventuelt opphør av virksomheten foreligger risiko for vesentlige tap ved realisasjon av selskapets balanseførte eiendeler.

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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 avvirket.

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2025 Crowe Partner Revisjon AS



**Crowe Partner Revisjon AS**  
Org.nr.: 922829845MVA  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo  
Tlf. +47 21 93 93 00  
www.crowe.no

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessige 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

## Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Oslo, 19. desember 2025

**CROWE PARTNER REVISJON AS**

**Ulrik Ytterstad**  
Statsautorisert revisor

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2025 Crowe Partner Revisjon AS



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**YTTERSTAD, ULRİK**

*(Identitet bekreftet med Buypass (NO))*



*Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

19.12.2025 21:59:28

*Signaturmetode*

Buypass (NO)