



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 819 725 802
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VOLVAT BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Vækerøveien 3
0281 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: Nora Cathrine Løvstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 24.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		200 000	
Sum inntekter		200 000	
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	844 498	13 691
Sum kostnader		844 498	13 691
Driftsresultat		-644 498	-13 691
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		552 336	51 949
Sum finansinntekter		552 336	51 949
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	834 657	52 603
Annen rentekostnad		1 946	
Annen finanskostnad		4 944 650	537 933
Sum finanskostnader		5 781 253	590 536
Netto finans		-5 228 917	-538 587
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 873 415	-552 278
Skattekostnad på resultat	3	-1 292 151	-126 235
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 581 264	-426 043
Årsresultat		-4 581 264	-426 043
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 581 264	-426 043
Totalresultat		-4 581 264	-426 043
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-4 581 264	-426 043
Sum overføringer og disponeringer		-4 581 264	-426 043



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	3 004 586	1 712 435
Sum immaterielle eiendeler		3 004 586	1 712 435
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4, 5	86 712 956	85 199 584
Sum varige driftsmidler		86 712 956	85 199 584
Sum anleggsmidler		89 717 542	86 912 019
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		50 000	
Sum fordringer		50 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 861 629	31 368 099
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 861 629	31 368 099
Sum omløpsmidler		10 911 629	31 368 099
SUM EIENDELER		100 629 171	118 280 118
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs		19 376 200	19 376 200
Sum innskutt egenkapital		20 376 200	20 376 200



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap		5 028 823	447 559
Sum opptjent egenkapital		-5 028 823	-447 559
Sum egenkapital	8	15 347 377	19 928 641
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	85 000 000	85 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		85 000 000	85 000 000
Sum langsiktig gjeld		85 000 000	85 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	39 969	13 090 941
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	2	212 500	52 603
Påløpte renter		29 325	177 933
Annen kortsiktig gjeld	2		30 000
Sum kortsiktig gjeld		281 794	13 351 477
Sum gjeld		85 281 794	98 351 477
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 629 171	118 280 118



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 441085

Enheten

Organisasjonsnummer: 819 725 802
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VOLVAT BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Vækerøveien 3
0281 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: Nora Cathrine Løvstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 08.06.2024



Organisasjonsnr: 819 725 802
VOLVAT BOLIGUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		200 000	
Sum inntekter		200 000	
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	844 498	13 691
Sum kostnader		844 498	13 691
Driftsresultat		-644 498	-13 691
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		552 336	51 949
Sum finansinntekter		552 336	51 949
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	834 657	52 603
Annen rentekostnad		1 946	
Annen finanskostnad		4 944 650	537 933
Sum finanskostnader		5 781 253	590 536
Netto finans		-5 228 917	-538 587
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 873 415	-552 278
Skattekostnad på resultat	3	-1 292 151	-126 235
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 581 264	-426 043
Årsresultat		-4 581 264	-426 043
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 581 264	-426 043
Totalresultat		-4 581 264	-426 043
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-4 581 264	-426 043
Sum overføringer og disponeringer		-4 581 264	-426 043



Organisasjonsnr: 819 725 802
VOLVAT BOLIGUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	3 004 586	1 712 435
Sum immaterielle eiendeler		3 004 586	1 712 435

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom	2, 4, 5	86 712 956	85 199 584
Sum varige driftsmidler		86 712 956	85 199 584

Sum anleggsmidler		89 717 542	86 912 019
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		50 000	
Sum fordringer		50 000	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.

		10 861 629	31 368 099
--	--	------------	------------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 861 629	31 368 099
--	--	-------------------	-------------------

Sum omløpsmidler		10 911 629	31 368 099
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		100 629 171	118 280 118
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
--------------	---	-----------	-----------

Beholdning av egne aksjer	6		
---------------------------	---	--	--

Overkurs		19 376 200	19 376 200
----------	--	------------	------------

Sum innskutt egenkapital		20 376 200	20 376 200
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7		
-------------------	---	--	--

Udekket tap		5 028 823	447 559
-------------	--	-----------	---------

Sum opptjent egenkapital		-5 028 823	-447 559
---------------------------------	--	-------------------	-----------------

Sum egenkapital	8	15 347 377	19 928 641
------------------------	----------	-------------------	-------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	85 000 000	85 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		85 000 000	85 000 000
Sum langsiktig gjeld		85 000 000	85 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	39 969	13 090 941
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	2	212 500	52 603
Påløpte renter		29 325	177 933
Annen kortsiktig gjeld	2		30 000
Sum kortsiktig gjeld		281 794	13 351 477
Sum gjeld		85 281 794	98 351 477
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 629 171	118 280 118



Organisasjonsnr: 819 725 802
VOLVAT BOLIGUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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.



Volvat Boligutvikling AS

Årsregnskap 2023

Org.nr 819 725 802



Resultatregnskap

Volvat Boligutvikling AS

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekt		200 000	0
Sum driftsinntekter		200 000	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	-844 498	-13 691
Sum driftskostnader		-844 498	-13 691
Driftsresultat		-644 498	-13 691
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		552 336	51 949
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	-834 657	-52 603
Annen rentekostnad		-1 946	0
Annen finanskostnad		-4 944 650	-537 933
Resultat av finansposter		-5 228 917	-538 587
Resultat før skattekostnad		-5 873 415	-552 278
Skattekostnad på resultat	3	1 292 151	126 235
Årsresultat		-4 581 264	-426 043
Overføringer			
Overført til udekket tap		-4 581 264	-426 043
Sum overføringer		-4 581 264	-426 043



Balanse

Volvat Boligutvikling AS

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	<u>3 004 586</u>	<u>1 712 435</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>3 004 586</u>	<u>1 712 435</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4, 5	<u>86 712 956</u>	<u>85 199 584</u>
Sum varige driftsmidler		<u>86 712 956</u>	<u>85 199 584</u>
Sum anleggsmidler		<u>89 717 542</u>	<u>86 912 019</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		50 000	0
Sum fordringer		<u>50 000</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 861 629	31 368 099
Sum omløpsmidler		<u>10 911 629</u>	<u>31 368 099</u>
Sum eiendeler		<u>100 629 171</u>	<u>118 280 118</u>



Balanse

Volvat Boligutvikling AS

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs		<u>19 376 200</u>	<u>19 376 200</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>20 376 200</u>	<u>20 376 200</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		<u>-5 028 823</u>	<u>-447 559</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-5 028 823</u>	<u>-447 559</u>
Sum egenkapital	8	<u>15 347 377</u>	<u>19 928 641</u>
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	<u>85 000 000</u>	<u>85 000 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>85 000 000</u>	<u>85 000 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	39 969	13 090 941
Konserngjeld	2	212 500	52 603
Påløpte renter		29 325	177 933
Annen kortsiktig gjeld	2	0	30 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>281 794</u>	<u>13 351 477</u>
Sum gjeld		<u>85 281 794</u>	<u>98 351 477</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>100 629 171</u>	<u>118 280 118</u>

Oslo, 14.05.2024
Styret i Volvat Boligutvikling AS

Morten Nordheim
styreleder

Bjørn Roar Opheim Vedal
styremedlem

Kjersti Røstad Haagaas
styremedlem/daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Volvat Boligutvikling AS

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-5 873 415	-552 278
Endring i kundefordringer	-50 000	0
Endring i leverandørgjeld	-13 050 972	13 090 941
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-18 711	260 536
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-18 993 098	12 799 199
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	1 513 372	92 409 584
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 513 372	-92 409 584
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	85 000 000
Innbetalinger av egenkapital	0	25 970 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	110 970 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-20 506 470	31 359 615
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	31 368 099	8 484
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	10 861 629	31 368 099



Volvat Boligutvikling AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Salg av tjenester inntektsføres når krav på vederlag oppstår og leieinntekter bokføres løpende. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter at de er oppstått. For gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Generelt om vurdering av balanseposter

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Varige driftsmidler som har begrenset levetid avskrives planmessig over den forventede økonomiske levetiden.

Aktiverte renter

Byggelånsrenter som knytter seg til anlegg under oppføring er balanseført som del av kostprisen. Balanseføring gjøres først fra byggestart, frem til da resultatføres rentene.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og bankinnskudd omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke gitt honorarer til selskapets daglige leder eller styre. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2023	2022
Annen driftskostnad	723 050	0
Annen kortsiktige gjeld	2023	2022
Påløpte renter garantiprovisjon til Joh Johansson eiendom	212 500	0
Annen kortsiktig gjeld til aksjonærene	0	-30 000
Sum	212 500	-30 000
Leverandørgjeld	2023	2022
Selskap nærstående med aksjonærer	0	616 109
Sum	0	616 109
Balanseførte tjenester kjøpt av aksjonærer	2023	2022
Anlegg under utførelse	1 172 925	0
Sum	1 172 925	0

Volvat Boligutvikling AS har kjøpt administrative tjenester og prosjektledertjenester / eiendomsutviklingstjenester fra Vedal Utvikling AS, et selskap i samme konsern som en av selskapets aksjonærer. Tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.

Note 3 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2023	2022	
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-5 873 415	-552 278	
Skatteeffekt av emisjonskostnader ført mot egenkapitalen	7 210 000	0	
Permanente forskjeller	0	-7 210 000	
Avskåret rentefradrag	5 228 917	538 587	
Årets skattegrunnlag	6 565 502	-7 223 691	
Årets skattekostnad	2023	2022	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Endring i utsatt skattefordel	-1 292 151	-126 235	
Skattekostnad ordinært resultat	-1 292 151	-126 235	
Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 889 705	-7 245 207	644 498
Avskåret rentefradrag	-5 767 504	-538 587	5 228 917
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-13 657 209	-7 783 794	5 873 415
Utsatt skattefordel (22 %)	-3 004 586	-1 712 435	1 292 151

Side 7



Note 4 Varige driftsmidler

	Tomt	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	85 199 584	0	85 199 584
Tilgang	75 907	1 437 465	1 513 372
Anskaffelseskost 31.12.2023	85 275 491	1 437 465	86 712 956

Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Avskrives ikke
------------------	----------------	----------------

Volvat Boligutvikling AS har i 2022 ervervet gnr 37, br 119, (snr. 1 og snr. 2), bnr 183, bnr 277 og en andel av bnr 290 i Oslo Kommune. Bokført eiendel er en delbetaling av vederlaget, og endelig vederlag er betinget av den faktiske tillatte utnyttelsen i henhold til rammetillatelse. Det foreligger en rett til terminering av avtalen dersom reguleringsprosessen mislykkes.

Note 5 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld:	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	85 000 000	85 000 000

Selskapet har etablert en lånefasilitet i Nordea med ramme på 120,0 millioner kroner til finansiering av tomtekjøp og eiendomsutvikling. Lånet er avdragsfritt. Foreløpig er det trukket opp 85,0 millioner kroner.

Nordea har første prioritets panterett i alle selskapets eiendommer. Volvat Utvikling AS har andre prioritets panterett i alle selskapets eiendommer.

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	2023	2022
Varige driftsmidler	86 712 956	85 199 584
Sum	86 712 956	85 199 584

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Volvat Boligutvikling AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	980	1 000,0	980 000
B-aksjer	20	1 000,0	20 000
Sum	1 000		1 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Joh Johansson Eiendom AS	600		600	60,0	60,0
Vedal Investor AS	380	20	400	40,0	40,0
Totalt antall aksjer	980	20	1 000	100,0	100,0



Note 7 Fortsatt drift

Resultatet for 2023 viser et underskudd på kr. -4 581 264 etter skatt, mot kr. -426 043 i 2022. Selskapets formål er å drive med utvikling av eiendommen på Borgen i Oslo, og vil frem mot realisering levere underskudd. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

Note 8 Egenkapital

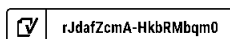
	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2023	1 000 000	19 376 200	-447 559	0	19 928 641
Årets resultat	0		-4 581 264		-4 581 264
Egenkapital pr. 31.12.2023	1 000 000	19 376 200	-5 028 823	0	15 347 377



Volvat Boligutvikling AS

Årsregnskap 2023

Org.nr 819 725 802



rJdafZcmA-HkbRMbqm0



Resultatregnskap

Volvat Boligutvikling AS

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekt		200 000	0
Sum driftsinntekter		200 000	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	-844 498	-13 691
Sum driftskostnader		-844 498	-13 691
Driftsresultat		-644 498	-13 691
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		552 336	51 949
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	-834 657	-52 603
Annen rentekostnad		-1 946	0
Annen finanskostnad		-4 944 650	-537 933
Resultat av finansposter		-5 228 917	-538 587
Resultat før skattekostnad		-5 873 415	-552 278
Skattekostnad på resultat	3	1 292 151	126 235
Årsresultat		-4 581 264	-426 043
Overføringer			
Overført til udekket tap		-4 581 264	-426 043
Sum overføringer		-4 581 264	-426 043



Balanse

Volvat Boligutvikling AS

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	<u>3 004 586</u>	<u>1 712 435</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>3 004 586</u>	<u>1 712 435</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4, 5	<u>86 712 956</u>	<u>85 199 584</u>
Sum varige driftsmidler		<u>86 712 956</u>	<u>85 199 584</u>
Sum anleggsmidler		<u>89 717 542</u>	<u>86 912 019</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		50 000	0
Sum fordringer		<u>50 000</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 861 629	31 368 099
Sum omløpsmidler		<u>10 911 629</u>	<u>31 368 099</u>
Sum eiendeler		<u>100 629 171</u>	<u>118 280 118</u>



Balanse

Volvat Boligutvikling AS

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs		<u>19 376 200</u>	<u>19 376 200</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>20 376 200</u>	<u>20 376 200</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		<u>-5 028 823</u>	<u>-447 559</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-5 028 823</u>	<u>-447 559</u>
Sum egenkapital	8	<u>15 347 377</u>	<u>19 928 641</u>
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	<u>85 000 000</u>	<u>85 000 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>85 000 000</u>	<u>85 000 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	39 969	13 090 941
Konserngjeld	2	212 500	52 603
Påløpte renter		29 325	177 933
Annen kortsiktig gjeld	2	0	30 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>281 794</u>	<u>13 351 477</u>
Sum gjeld		<u>85 281 794</u>	<u>98 351 477</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>100 629 171</u>	<u>118 280 118</u>

Oslo, 14.05.2024
Styret i Volvat Boligutvikling AS

Morten Nordheim
styreleder

Bjørn Roar Opheim Vedal
styremedlem

Kjersti Røstad Haagaas
styremedlem/daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Volvat Boligutvikling AS

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-5 873 415	-552 278
Endring i kundefordringer	-50 000	0
Endring i leverandørgjeld	-13 050 972	13 090 941
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-18 711	260 536
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-18 993 098	12 799 199
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	1 513 372	92 409 584
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 513 372	-92 409 584
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	85 000 000
Innbetalinger av egenkapital	0	25 970 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	110 970 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-20 506 470	31 359 615
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	31 368 099	8 484
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	10 861 629	31 368 099



Volvat Boligutvikling AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Salg av tjenester inntektsføres når krav på vederlag oppstår og leieinntekter bokføres løpende. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter at de er oppstått. For gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Generelt om vurdering av balanseposter

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Varige driftsmidler som har begrenset levetid avskrives planmessig over den forventede økonomiske levetiden.

Aktiverte renter

Byggelånsrenter som knytter seg til anlegg under oppføring er balanseført som del av kostprisen. Balanseføring gjøres først fra byggestart, frem til da resultatføres rentene.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

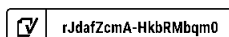
Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og bankinnskudd omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Side 6





Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke gitt honorarer til selskapets daglige leder eller styre. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

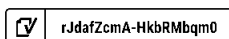
Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2023	2022
Annen driftskostnad	723 050	0
Annen kortsiktige gjeld	2023	2022
Påløpte renter garantiprovisjon til Joh Johansson eiendom	212 500	0
Annen kortsiktig gjeld til aksjonærene	0	-30 000
Sum	212 500	-30 000
Leverandørgjeld	2023	2022
Selskap nærstående med aksjonærer	0	616 109
Sum	0	616 109
Balanseførte tjenester kjøpt av aksjonærer	2023	2022
Anlegg under utførelse	1 172 925	0
Sum	1 172 925	0

Volvat Boligutvikling AS har kjøpt administrative tjenester og prosjektledertjenester / eiendomsutviklingstjenester fra Vedal Utvikling AS, et selskap i samme konsern som en av selskapets aksjonærer. Tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.

Note 3 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2023	2022	
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-5 873 415	-552 278	
Skatteeffekt av emisjonskostnader ført mot egenkapitalen	7 210 000	0	
Permanente forskjeller	0	-7 210 000	
Avskåret rentefradrag	5 228 917	538 587	
Årets skattegrunnlag	6 565 502	-7 223 691	
Årets skattekostnad	2023	2022	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Endring i utsatt skattefordel	-1 292 151	-126 235	
Skattekostnad ordinært resultat	-1 292 151	-126 235	
Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 889 705	-7 245 207	644 498
Avskåret rentefradrag	-5 767 504	-538 587	5 228 917
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-13 657 209	-7 783 794	5 873 415
Utsatt skattefordel (22 %)	-3 004 586	-1 712 435	1 292 151

Side 7



rJdafZcmA-HkbRMbqm0



Note 4 Varige driftsmidler

	Tomt	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	85 199 584	0	85 199 584
Tilgang	75 907	1 437 465	1 513 372
Anskaffelseskost 31.12.2023	85 275 491	1 437 465	86 712 956

Avskrivningsplan Avskrives ikke Avskrives ikke

Volvat Boligutvikling AS har i 2022 ervervet gnr 37, br 119, (snr. 1 og snr. 2), bnr 183, bnr 277 og en andel av bnr 290 i Oslo Kommune. Bokført eiendel er en delbetaling av vederlaget, og endelig vederlag er betinget av den faktiske tillatte utnyttelsen i henhold til rammetillatelse. Det foreligger en rett til terminering av avtalen dersom reguleringsprosessen mislykkes.

Note 5 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld:	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	85 000 000	85 000 000

Selskapet har etablert en lånefasilitet i Nordea med ramme på 120,0 millioner kroner til finansiering av tomtekjøp og eiendomsutvikling. Lånet er avdragsfritt. Foreløpig er det trukket opp 85,0 millioner kroner.

Nordea har første prioritets panterett i alle selskapets eiendommer. Volvat Utvikling AS har andre prioritets panterett i alle selskapets eiendommer.

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	2023	2022
Varige driftsmidler	86 712 956	85 199 584
Sum	86 712 956	85 199 584

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Volvat Boligutvikling AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

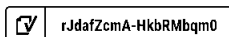
	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	980	1 000,0	980 000
B-aksjer	20	1 000,0	20 000
Sum	1 000		1 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Joh Johansson Eiendom AS	600		600	60,0	60,0
Vedal Investor AS	380	20	400	40,0	40,0
Totalt antall aksjer	980	20	1 000	100,0	100,0

Side 8





Note 7 Fortsatt drift

Resultatet for 2023 viser et underskudd på kr. -4 581 264 etter skatt, mot kr. -426 043 i 2022. Selskapets formål er å drive med utvikling av eiendommen på Borgen i Oslo, og vil frem mot realisering levere underskudd. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2023	1 000 000	19 376 200	-447 559	0	19 928 641
Årets resultat	0		-4 581 264		-4 581 264
Egenkapital pr. 31.12.2023	1 000 000	19 376 200	-5 028 823	0	15 347 377



COMPLETED BY ALL:
22.05.2024 07:36

SENT BY OWNER:
Nora Løvstad · 21.05.2024 13:17

DOCUMENT ID:
HkbRMBqm0

ENVELOPE ID:
rJdafZcMA-HkbRMBqm0

Document history

DOCUMENT NAME:
Årsregnskap Volvat Boligutvikling AS til signering.pdf
9 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Årsregnskap Volvat Boligutvikling AS til signering.pdf-pAdES-Syt1X-cQC.pdf
Årsregnskap Volvat Boligutvikling AS til signering.pdf-pAdES-ryfeQb5QC.pdf
Årsregnskap Volvat Boligutvikling AS til signering.pdf-pAdES-H1yb mW97A.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Morten Nordheim morten.nordheim@oh.no	Signed Authenticated	21.05.2024 13:23 21.05.2024 13:21	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 59/01/02) IP: 87.238.64.30
Kjersti Røstad Haagaas kjersti.haagaas@vedal.no	Signed Authenticated	21.05.2024 14:48 21.05.2024 14:47	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 70/01/08) IP: 81.175.54.196
Bjørn Roar Opheim Vedal bjorn.vedal@vedal.no	Signed Authenticated	22.05.2024 07:36 22.05.2024 07:34	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 68/04/01) IP: 81.175.54.196

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PDF
PADES
sealed



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221
NO-0103 Oslo
Norway

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Volvat Boligutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Volvat Boligutvikling AS som 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 resultater 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Volvat Boligutvikling AS

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 revisjons handlinger 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 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 rettvisende 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.

Oslo, 22. mai 2024
Deloitte AS

Reidar Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Ludvigsen, Reidar	2024-05-22

Identification

 bankID[™] Ludvigsen, Reidar



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))