Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	981 602 781
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	VILLA UTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Mosseveien 207A 1169 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:	Per-Øivind Wold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.05.2025

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, 09.06.2025

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		735 329	3 979 373
Annen driftsinntekt		812 313	997 941
Leieinntekter fast eiendom		6 107 426	5 628 808
Salg fast eiendom	2, 4	4 692 551	17 705 590
Sum inntekter		**12 347 618**	**28 311 712**
Kostnader			
Varekostnad	2	-128 701	2 383 643
Lønnskostnad	3	2 932 784	3 049 906
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	398 326	437 622
Annen driftskostnad		4 982 872	5 383 458
Sum kostnader		**8 185 280**	**11 254 629**
Driftsresultat		**4 162 338**	**17 057 082**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 552 606	3 099 417
Sum finansinntekter		**1 552 606**	**3 099 417**
Annen rentekostnad		8 359 876	8 272 291
Annen finanskostnad		195 837	51 752
Sum finanskostnader		**8 555 713**	**8 324 042**
Netto finans		**-7 003 107**	**-5 224 625**
Resultat før skattekostnad		**-2 840 769**	**11 832 457**
Skattekostnad på resultat	5	-624 138	2 603 419
Årsresultat		**-2 216 631**	**9 229 038**
Årsresultat etter minoritetsinteresser		**-2 216 631**	**9 229 038**
Totalresultat		**-2 216 631**	**9 229 038**

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6		
Overført fra annen egenkapital	6	-2 216 631	9 229 038
Sum overføringer og disponeringer		**-2 216 631**	**9 229 038**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	96 684 866	98 245 904
Maskiner og anlegg	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	540 704	778 359
Sum varige driftsmidler		**97 225 571**	**99 024 262**
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Sum anleggsmidler		**97 225 571**	**99 024 262**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	**36 690 854**	**10 572 756**
Fordringer			
Kundefordringer		42 222	105 251
Andre kortsiktige fordringer		1 750 775	1 703 363
Konsernfordringer	7	3 977 890	39 917 850
Sum fordringer		**5 770 887**	**41 726 464**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 574 080	4 626 767
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**3 574 080**	**4 626 767**
Sum omløpsmidler		**46 035 822**	**56 925 987**
SUM EIENDELER		**143 261 393**	**155 950 249**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	220 000	220 000
Overkurs	6	36 114	36 114
Annen innskutt egenkapital	6	4 031 430	1 838 358
Sum innskutt egenkapital		**4 287 544**	**2 094 472**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	11 057 969	13 274 600
Sum opptjent egenkapital		**11 057 969**	**13 274 600**
Sum egenkapital		**15 345 513**	**15 369 072**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	3 183 742	3 189 321
Sum avsetninger for forpliktelser		**3 183 742**	**3 189 321**
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	45 000 000	104 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8		
Sum annen langsiktig gjeld	8	**45 000 000**	**104 000 000**
Sum langsiktig gjeld		**48 183 742**	**107 189 321**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	69 000 000	
Leverandørgjeld		719 517	359 001
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		217 971	268 300
Kortsiktig konserngjeld	7	8 065 972	30 578 625
Annen kortsiktig gjeld	8	1 728 678	2 185 931
Sum kortsiktig gjeld		**79 732 138**	**33 391 856**
Sum gjeld		**127 915 880**	**140 581 177**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**143 261 393**	**155 950 249**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2025 475419

Enheten

Organisasjonsnummer:	981 602 781
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	VILLA UTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Mosseveien 207A 1169 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:	Per-Øivind Wold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.05.2025

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 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, 07.06.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 981 602 781
VILLA UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		735 329	3 979 373
Annen driftsinntekt		812 313	997 941
Leieinntekter fast eiendom		6 107 426	5 628 808
Salg fast eiendom	2, 4	4 692 551	17 705 590
Sum inntekter		**12 347 618**	**28 311 712**
Kostnader			
Varekostnad	2	-128 701	2 383 643
Lønnskostnad	3	2 932 784	3 049 906
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	398 326	437 622
Annen driftskostnad		4 982 872	5 383 458
Sum kostnader		**8 185 280**	**11 254 629**
Driftsresultat		**4 162 338**	**17 057 082**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 552 606	3 099 417
Sum finansinntekter		**1 552 606**	**3 099 417**
Annen rentekostnad		8 359 876	8 272 291
Annen finanskostnad		195 837	51 752
Sum finanskostnader		**8 555 713**	**8 324 042**
Netto finans		**-7 003 107**	**-5 224 625**
Resultat før skattekostnad		**-2 840 769**	**11 832 457**
Skattekostnad på resultat	5	-624 138	2 603 419
Årsresultat		**-2 216 631**	**9 229 038**
Årsresultat etter minoritetsinteresser		**-2 216 631**	**9 229 038**
Totalresultat		**-2 216 631**	**9 229 038**
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6		
Overført fra annen egenkapital	6	-2 216 631	9 229 038
Sum overføringer og disponeringer		**-2 216 631**	**9 229 038**

Organisasjonsnr: 981 602 781
VILLA UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	96 684 866	98 245 904
Maskiner og anlegg	4		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	540 704	778 359
Sum varige driftsmidler		**97 225 571**	**99 024 262**
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Sum anleggsmidler		**97 225 571**	**99 024 262**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	**2**	**36 690 854**	**10 572 756**
Fordringer			
Kundefordringer		42 222	105 251
Andre kortsiktige fordringer		1 750 775	1 703 363
Konsernfordringer	7	3 977 890	39 917 850
Sum fordringer		**5 770 887**	**41 726 464**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 574 080	4 626 767
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**3 574 080**	**4 626 767**
Sum omløpsmidler		**46 035 822**	**56 925 987**
SUM EIENDELER		**143 261 393**	**155 950 249**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	220 000	220 000

Overkurs	6	36 114	36 114
Annen innskutt egenkapital	6	4 031 430	1 838 358
Sum innskutt egenkapital		**4 287 544**	**2 094 472**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	11 057 969	13 274 600
Sum opptjent egenkapital		**11 057 969**	**13 274 600**
Sum egenkapital		**15 345 513**	**15 369 072**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	3 183 742	3 189 321
Sum avsetninger for forpliktelser		**3 183 742**	**3 189 321**
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	45 000 000	104 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8		
Sum annen langsiktig gjeld	**8**	**45 000 000**	**104 000 000**
Sum langsiktig gjeld		**48 183 742**	**107 189 321**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	69 000 000	
Leverandørgjeld		719 517	359 001
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		217 971	268 300
Kortsiktig konserngjeld	7	8 065 972	30 578 625
Annen kortsiktig gjeld	8	1 728 678	2 185 931
Sum kortsiktig gjeld		**79 732 138**	**33 391 856**
Sum gjeld		**127 915 880**	**140 581 177**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**143 261 393**	**155 950 249**

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.

Årsregnskap 2024
Villa Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Org.nr.: 981 602 781

Resultatregnskap

Villa Utvikling AS

	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		735 329	3 979 373
Annen driftsinntekt		812 313	997 941
Leieinntekter fast eiendom		6 107 426	5 628 808
Salg fast eiendom	2, 4	4 692 551	17 705 590
Sum driftsinntekter		**12 347 618**	**28 311 712**
Varekostnad	2	-128 701	2 383 643
Lønnskostnad	3	2 932 784	3 049 906
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	398 326	437 622
Annen driftskostnad		4 982 872	5 383 458
Sum driftskostnader		**8 185 280**	**11 254 629**
Driftsresultat		**4 162 338**	**17 057 082**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 552 606	3 099 417
Annen rentekostnad		8 359 876	8 272 291
Annen finanskostnad		195 837	51 752
Resultat av finansposter		**-7 003 107**	**-5 224 625**
Resultat før skattekostnad		-2 840 769	11 832 457
Skattekostnad på resultat	5	-624 138	2 603 419
Resultat		**-2 216 631**	**9 229 038**
Årsresultat		**-2 216 631**	**9 229 038**
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital	6	-2 216 631	9 229 038
Sum overføringer		**-2 216 631**	**9 229 038**

Balanse

Villa Utvikling AS

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	96 684 866	98 245 904
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	540 704	778 359
Sum varige driftsmidler		**97 225 571**	**99 024 262**
Sum anleggsmidler		**97 225 571**	**99 024 262**
Omløpsmidler			
Prosjekter i arbeid	2	36 690 854	10 572 756
Fordringer			
Kundefordringer		42 222	105 251
Andre kortsiktige fordringer		1 750 775	1 703 363
Konsernfordringer	7	3 977 890	39 917 850
Sum fordringer		**5 770 887**	**41 726 464**
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 574 080	4 626 767
Sum omløpsmidler		**46 035 822**	**56 925 987**
Sum eiendeler		**143 261 393**	**155 950 249**

Balanse

Villa Utvikling AS

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	220 000	220 000
Overkurs	6	36 114	36 114
Annen innskutt egenkapital	6	4 031 430	1 838 358
Sum innskutt egenkapital		**4 287 544**	**2 094 472**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	11 057 969	13 274 600
Sum opptjent egenkapital		**11 057 969**	**13 274 600**
Sum egenkapital		**15 345 513**	**15 369 072**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	3 183 742	3 189 321
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	45 000 000	104 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	**8**	**45 000 000**	**104 000 000**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	69 000 000	0
Leverandørgjeld		719 517	359 001
Skyldig offentlige avgifter		217 971	268 300
Konserngjeld	7	8 065 972	30 578 625
Annen kortsiktig gjeld	8	1 728 678	2 185 931
Sum kortsiktig gjeld		**79 732 138**	**33 391 856**
Sum gjeld		**127 915 880**	**140 581 177**
Sum egenkapital og gjeld		**143 261 393**	**155 950 249**

Balanse

Villa Utvikling AS

Oslo, 20.05.2025
Styret i Villa Utvikling AS

Per-Øivind Wold
styreleder/daglig leder

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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.
Ved salg av eiendom som driftsmiddel er inntekter og kostnader nettoført og vises som inntekt i regnskapet. Ved salg av eiendom som prosjekt er inntekter og kostnaer bruttoført og vises da som inntekt og kostnad i regnskapet.

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.

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 ogskattereduserende 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.

Note 2 Prosjekter under utførelse

	2024	2023
Prosjekter under utførelse 01.01.2024	10 572 756	11 072 756
Investeringer i nye prosjekter/påkostninger	26 118 098	0
Prosjekter flyttet til varige driftsmidler	0	-500 000
Prosjekter under utførelse 31.12.2024	**36 690 854**	**10 572 756**

Selskapet har investert i ett nytt byggeprosjekt i 2024.

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

Lønnskostnader	**2024**	**2023**
Lønninger	2 453 622	2 554 578
Arbeidsgiveravgift	389 454	437 897
Pensjonskostnader	71 876	42 730
Andre ytelser	17 832	14 701
Sum	2 932 784	3 049 906
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	832 661	15 000	190 772

Det er ikke utbetalt honorar til selskapets styre.

Note 4 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter og bygg, ikke avskrivning	Driftsløsøre, inventar, verktøy, mm.	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2024	4 777 398	95 659 849	1 655 233	102 092 479
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	1 146 083	0	1 146 083
Realiserte prosjekter	0	-2 523 556	-318 000	-2 841 556
Anskaffelseskost 31.12.2024	**4 777 398**	**94 282 376**	**1 337 233**	**100 397 006**
Akkumulerte avskrivinger 31.12.2024	2 374 907	0	796 529	3 171 436
Bokført verdi per 31.12.2024	**2 402 491**	**94 282 376**	**540 704**	**97 225 571**
Årets avskrivinger	183 564	0	214 761	398 326
Økonomisk levetid	25 år	0	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-624 138	2 603 419
Skattekostnad ordinært resultat	**-624 138**	**2 603 419**
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-2 840 769	11 832 457
Permanente forskjeller	3 779	1 264
Endring i midlertidige forskjeller	25 358	-13 870 841
Mottatt konsernbidrag	2 811 631	2 037 120
Skattepliktig inntekt	**0**	**0**
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-618 559	-448 166
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	618 559	448 166
Sum betalbar skatt i balansen	**0**	**0**
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-2 840 769	11 832 457
Beregnet skatt av resultat før skatt	-624 969	2 603 141
Skatteeffekt av permanente forskjeller	831	278
Sum	**-624 138**	**2 603 419**
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-978 440	-275 969	702 471
Fordringer	-89 466	0	89 466
Gevinst – og tapskonto	15 539 460	14 772 881	-766 579
Sum	**14 471 554**	**14 496 912**	**25 358**
Grunnlag for utsatt skatt	**14 471 554**	**14 496 912**	**25 359**
Utsatt skatt (22 %)	**3 183 742**	**3 189 321**	**5 579**

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkaptial	Sum
Egenkapital 01.01.24	220 000	36 114	1 838 358	13 274 600	15 369 072
Årsresultat	0	0	0	-2 216 631	-2 216 631
Mottatt konsernbidrag	0	0	2 193 072	0	2 193 072
Egenkapital 31.12.24	220 000	36 114	4 031 430	11 057 969	15 345 513

Note 7 Mellomværende med selskap i sammen konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2024	2023
Bækkelaget Holding AS	-8 001 915	-30 578 625
Kongslia AS	-64 057	0
City Vekst AS	0	0
	-8 065 972	-30 578 625

Fordring	2024	2023
Bækkelaget Holding AS	2 811 631	2 037 121
NEVAS AS	0	0
City Vekst AS	1 166 259	37 880 729
	3 977 890	39 917 850

Note 8 Langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	45 000 000	104 000 000
Sum	**45 000 000**	**104 000 000**

NOK 69 000 000 av NOK 114 000 000 har forfall i 2025 og er klassifisert som kortsiktig.

Avdragsprofil

2025	2026	2027	2028	Sum
-69 000 000	-45 000 000	0	0	-114 000 000

Note 9 Pantstillelser

	2024	2023
Pantsikret gjeld		
Kredittinstitusjoner	59 000 000	59 000 000
Kredittinstitusjoner	45 000 000	45 000 000
Kredittinstitusjoner	10 000 000	0
Sum	**114 000 000**	**104 000 000**
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	96 684 866	98 245 904
Prosjekter i arbeid	36 690 854	10 572 756
Sum	**133 375 721**	**108 818 660**

Bækkelaget Holding AS har stilt garanti for et hvert mellomværende i selskapet pålydende MNOK 22.

SIGNICAT

Villa Utvikling AS Offentlig regnskap 2024

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Per-Øivind Wold	BankID OIDC	2025-05-21 14:27

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 2024
Villa Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Org.nr.: 981 602 781

Resultatregnskap

Villa Utvikling AS

	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		735 329	3 979 373
Annen driftsinntekt		812 313	997 941
Leieinntekter fast eiendom		6 107 426	5 628 808
Salg fast eiendom	2, 4	4 692 551	17 705 590
Sum driftsinntekter		**12 347 618**	**28 311 712**
Varekostnad	2	-128 701	2 383 643
Lønnskostnad	3	2 932 784	3 049 906
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	398 326	437 622
Annen driftskostnad		4 982 872	5 383 458
Sum driftskostnader		**8 185 280**	**11 254 629**
Driftsresultat		**4 162 338**	**17 057 082**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 552 606	3 099 417
Annen rentekostnad		8 359 876	8 272 291
Annen finanskostnad		195 837	51 752
Resultat av finansposter		**-7 003 107**	**-5 224 625**
Resultat før skattekostnad		-2 840 769	11 832 457
Skattekostnad på resultat	5	-624 138	2 603 419
Resultat		**-2 216 631**	**9 229 038**
Årsresultat		**-2 216 631**	**9 229 038**
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital	6	-2 216 631	9 229 038
Sum overføringer		**-2 216 631**	**9 229 038**

Balanse

Villa Utvikling AS

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	96 684 866	98 245 904
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	540 704	778 359
Sum varige driftsmidler		**97 225 571**	**99 024 262**
Sum anleggsmidler		**97 225 571**	**99 024 262**
Omløpsmidler			
Prosjekter i arbeid	2	36 690 854	10 572 756
Fordringer			
Kundefordringer		42 222	105 251
Andre kortsiktige fordringer		1 750 775	1 703 363
Konsernfordringer	7	3 977 890	39 917 850
Sum fordringer		**5 770 887**	**41 726 464**
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 574 080	4 626 767
Sum omløpsmidler		**46 035 822**	**56 925 987**
Sum eiendeler		**143 261 393**	**155 950 249**

Balanse

Villa Utvikling AS

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	220 000	220 000
Overkurs	6	36 114	36 114
Annen innskutt egenkapital	6	4 031 430	1 838 358
Sum innskutt egenkapital		**4 287 544**	**2 094 472**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	11 057 969	13 274 600
Sum opptjent egenkapital		**11 057 969**	**13 274 600**
Sum egenkapital		**15 345 513**	**15 369 072**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	3 183 742	3 189 321
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	45 000 000	104 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	**8**	**45 000 000**	**104 000 000**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	69 000 000	0
Leverandørgjeld		719 517	359 001
Skyldig offentlige avgifter		217 971	268 300
Konserngjeld	7	8 065 972	30 578 625
Annen kortsiktig gjeld	8	1 728 678	2 185 931
Sum kortsiktig gjeld		**79 732 138**	**33 391 856**
Sum gjeld		**127 915 880**	**140 581 177**
Sum egenkapital og gjeld		**143 261 393**	**155 950 249**

Balanse

Villa Utvikling AS

Oslo, 20.05.2025
Styret i Villa Utvikling AS

Per-Øivind Wold
styreleder/daglig leder

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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.
Ved salg av eiendom som driftsmiddel er inntekter og kostnader nettoført og vises som inntekt i regnskapet. Ved salg av eiendom som prosjekt er inntekter og kostnaer bruttoført og vises da som inntekt og kostnad i regnskapet.

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.

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 ogskattereduserende 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.

Note 2 Prosjekter under utførelse

	2024	2023
Prosjekter under utførelse 01.01.2024	10 572 756	11 072 756
Investeringer i nye prosjekter/påkostninger	26 118 098	0
Prosjekter flyttet til varige driftsmidler	0	-500 000
Prosjekter under utførelse 31.12.2024	**36 690 854**	**10 572 756**

Selskapet har investert i ett nytt byggeprosjekt i 2024.

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

Lønnskostnader	**2024**	**2023**
Lønninger	2 453 622	2 554 578
Arbeidsgiveravgift	389 454	437 897
Pensjonskostnader	71 876	42 730
Andre ytelser	17 832	14 701
Sum	2 932 784	3 049 906
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	832 661	15 000	190 772

Det er ikke utbetalt honorar til selskapets styre.

Note 4 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter og bygg, ikke avskrivning	Driftsløsøre, inventar, verktøy, mm.	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2024	4 777 398	95 659 849	1 655 233	102 092 479
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	1 146 083	0	1 146 083
Realiserte prosjekter	0	-2 523 556	-318 000	-2 841 556
Anskaffelseskost 31.12.2024	**4 777 398**	**94 282 376**	**1 337 233**	**100 397 006**
Akkumulerte avskrivinger 31.12.2024	2 374 907	0	796 529	3 171 436
Bokført verdi per 31.12.2024	**2 402 491**	**94 282 376**	**540 704**	**97 225 571**
Årets avskrivinger	183 564	0	214 761	398 326
Økonomisk levetid	25 år	0	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-624 138	2 603 419
Skattekostnad ordinært resultat	**-624 138**	**2 603 419**
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-2 840 769	11 832 457
Permanente forskjeller	3 779	1 264
Endring i midlertidige forskjeller	25 358	-13 870 841
Mottatt konsernbidrag	2 811 631	2 037 120
Skattepliktig inntekt	**0**	**0**
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-618 559	-448 166
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	618 559	448 166
Sum betalbar skatt i balansen	**0**	**0**
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-2 840 769	11 832 457
Beregnet skatt av resultat før skatt	-624 969	2 603 141
Skatteeffekt av permanente forskjeller	831	278
Sum	**-624 138**	**2 603 419**
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-978 440	-275 969	702 471
Fordringer	-89 466	0	89 466
Gevinst – og tapskonto	15 539 460	14 772 881	-766 579
Sum	**14 471 554**	**14 496 912**	**25 358**
Grunnlag for utsatt skatt	**14 471 554**	**14 496 912**	**25 359**
Utsatt skatt (22 %)	**3 183 742**	**3 189 321**	**5 579**

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkaptial	Sum
Egenkapital 01.01.24	220 000	36 114	1 838 358	13 274 600	15 369 072
Årsresultat	0	0	0	-2 216 631	-2 216 631
Mottatt konsernbidrag	0	0	2 193 072	0	2 193 072
Egenkapital 31.12.24	220 000	36 114	4 031 430	11 057 969	15 345 513

Note 7 Mellomværende med selskap i sammen konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2024	2023
Bækkelaget Holding AS	-8 001 915	-30 578 625
Kongslia AS	-64 057	0
City Vekst AS	0	0
	-8 065 972	-30 578 625

Fordring	2024	2023
Bækkelaget Holding AS	2 811 631	2 037 121
NEVAS AS	0	0
City Vekst AS	1 166 259	37 880 729
	3 977 890	39 917 850

Note 8 Langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	45 000 000	104 000 000
Sum	**45 000 000**	**104 000 000**

NOK 69 000 000 av NOK 114 000 000 har forfall i 2025 og er klassifisert som kortsiktig.

Avdragsprofil

2025	2026	2027	2028	Sum
-69 000 000	-45 000 000	0	0	-114 000 000

Note 9 Pantstillelser

	2024	2023
Pantsikret gjeld		
Kredittinstitusjoner	59 000 000	59 000 000
Kredittinstitusjoner	45 000 000	45 000 000
Kredittinstitusjoner	10 000 000	0
Sum	**114 000 000**	**104 000 000**
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	96 684 866	98 245 904
Prosjekter i arbeid	36 690 854	10 572 756
Sum	**133 375 721**	**108 818 660**

Bækkelaget Holding AS har stilt garanti for et hvert mellomværende i selskapet pålydende MNOK 22.

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 2024, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

Penneo Dokumentnøkkel: HG4SD-CACZD-654PJ-QW6DD-DRREO-107MD

© 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

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

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 modifiserer 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.

Drammen

KPMG AS

Marius Paasche
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HG4SD-CACZD-654PJ-QW6DD-DRREO-107MD

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."

Paasche, Marius
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1398090
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-23 13:24:28 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HG4SD-CACZD-654PJ-QW6DD-DRREO-107MD

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.