



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 09.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		528 335	4 314 388
Annen driftsinntekt		643 947	
Leieinntekter fast eiendom		5 029 152	4 118 254
Salg fast eiendom	5	27 727 500	121 134 221
Sum inntekter		33 928 934	129 566 863
Kostnader			
Varekostnad	5	15 891 359	61 588 628
Lønnskostnad	2	2 869 759	3 466 380
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	339 540	380 692
Annen driftskostnad	2	4 296 208	5 148 140
Sum kostnader		23 396 867	70 583 840
Driftsresultat		10 532 067	58 983 023
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10	214 626	308 572
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	9		25 821
Sum finansinntekter		214 626	334 393
Annen rentekostnad		1 013 895	
Annen finanskostnad	10	131 767	870 533
Sum finanskostnader		1 145 662	870 533
Netto finans		-931 036	-536 140
Ordinært resultat før skattekostnad		9 601 031	58 446 882
Skattekostnad på ordinært resultat	12	2 112 628	12 859 422
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 488 403	45 587 460
Årsresultat	11	7 488 403	45 587 460
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 488 403	45 587 460



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Totalresultat		7 488 403	45 587 460
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		7 494 525	45 245 428
Avsatt til annen egenkapital		-6 122	342 033
Sum overføringer og disponeringer		7 488 403	45 587 461



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	17 855 875	18 046 964
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	1 442 724	764 791
Sum varige driftsmidler		19 298 599	18 811 754
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
Sum anleggsmidler		19 298 599	18 811 754
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	69 665 911	38 175 288
Fordringer			
Kundefordringer		202 401	155 760
Andre kortsiktige fordringer		105 803	50 400
Konsernfordringer	8	300 000	
Sum fordringer		608 204	206 161
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	9		163 762
Sum investeringer			163 762
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	4 537 359	22 963 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 537 359	22 963 268
Sum omløpsmidler		74 811 474	61 508 479
SUM EIENDELER		94 110 073	80 320 233



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 14	220 000	220 000
Overkurs	11	36 114	36 114
Annen innskutt egenkapital	11	1 838 358	1 838 358
Sum innskutt egenkapital		2 094 472	2 094 472
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	2 787 634	2 793 756
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		2 787 634	2 793 756
Sum egenkapital		4 882 106	4 888 228
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12	229 005	230 217
Sum avsetninger for forpliktelser		229 005	230 217
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7	60 000 000	14 836 882
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		60 000 000	14 836 882
Sum langsiktig gjeld		60 229 005	15 067 099
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 127 092	1 494 468
Betalbar skatt	12		
Skyldig offentlige avgifter	3	303 238	338 164
Kortsiktig konserngjeld	8	21 608 365	58 006 959
Annen kortsiktig gjeld		3 960 267	525 315
Sum kortsiktig gjeld		28 998 962	60 364 907
Sum gjeld		89 227 967	75 432 006



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 110 073	80 320 233



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 437654

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 09.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 981 602 781
VILLA UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		528 335	4 314 388
Annen driftsinntekt		643 947	
Leieinntekter fast eiendom		5 029 152	4 118 254
Salg fast eiendom	5	27 727 500	121 134 221
Sum inntekter		33 928 934	129 566 863
Kostnader			
Varekostnad	5	15 891 359	61 588 628
Lønnskostnad	2	2 869 759	3 466 380
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	339 540	380 692
Annen driftskostnad	2	4 296 208	5 148 140
Sum kostnader		23 396 867	70 583 840
Driftsresultat		10 532 067	58 983 023
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10	214 626	308 572
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	9		25 821
Sum finansinntekter		214 626	334 393
Annen rentekostnad		1 013 895	
Annen finanskostnad	10	131 767	870 533
Sum finanskostnader		1 145 662	870 533
Netto finans		-931 036	-536 140
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	12	2 112 628	12 859 422
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 488 403	45 587 460
Årsresultat	11	7 488 403	45 587 460
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 488 403	45 587 460
Totalresultat		7 488 403	45 587 460
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		7 494 525	45 245 428



Avsatt til annen egenkapital	-6 122	342 033
Sum overføringer og disponeringer	7 488 403	45 587 461



Organisasjonsnr: 981 602 781
VILLA UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	17 855 875	18 046 964
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	1 442 724	764 791
Sum varige driftsmidler		19 298 599	18 811 754
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
Sum anleggsmidler		19 298 599	18 811 754
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	69 665 911	38 175 288
Fordringer			
Kundefordringer		202 401	155 760
Andre kortsiktige fordringer		105 803	50 400
Konsernfordringer	8	300 000	
Sum fordringer		608 204	206 161
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	9		163 762
Sum investeringer			163 762
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	3	4 537 359	22 963 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 537 359	22 963 268
Sum omløpsmidler		74 811 474	61 508 479
SUM EIENDELER		94 110 073	80 320 233
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 14	220 000	220 000
Overkurs	11	36 114	36 114
Annen innskutt egenkapital	11	1 838 358	1 838 358
Sum innskutt egenkapital		2 094 472	2 094 472
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	2 787 634	2 793 756
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		2 787 634	2 793 756
Sum egenkapital		4 882 106	4 888 228
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12	229 005	230 217
Sum avsetninger for forpliktelses		229 005	230 217
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7	60 000 000	14 836 882
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		60 000 000	14 836 882
Sum langsiktig gjeld		60 229 005	15 067 099
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 127 092	1 494 468
Betalbar skatt	12		
Skyldig offentlige avgifter	3	303 238	338 164
Kortsiktig konserngjeld	8	21 608 365	58 006 959
Annen kortsiktig gjeld		3 960 267	525 315
Sum kortsiktig gjeld		28 998 962	60 364 907
Sum gjeld		89 227 967	75 432 006
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 110 073	80 320 233



Organisasjonsnr: 981 602 781
VILLA UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
14

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	220.00	1000.00	220000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
BÅKKELAGET HOLDING AS	220.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	220.00	100.00%	

Note
2

Ytelser til ledende personer

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	875000.00	17500.00	161352.00

Note
2

Ytelser til andre ledende personer

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
4.00

Note
6

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Sikkerhetsstillelse Daglig leder Styrets leder Andre nærstående



0 0 0

Note
8

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Villa Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Villa Utvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 7 488 403. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnr: YSVUF-P38VM-GEUC6-2MEET-V4MF4-W3WHP



Revisors beretning - 2020
Villa Utvikling AS

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 med revisjonen 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Penneo Dokumentnr: Y5VUF-P38VM-GEUC6-2MEET-V4MFM-W3WHP



Revisors beretning - 2020
Villa Utvikling AS

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Drammen, 9. april 2021
KPMG AS

Marius Paasche
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y5VUF-P38VM-GEUC6-2MEET-V4MFM-W3WHP



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Marius Paasche

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1398090

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-04-09 10:15:15Z



Penneo Dokumentnøkkel: Y5VUF-P38VM-GEUC6-2MEET-V4MF4-W3WHP

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



SIGNICAT

TIL SIGNERING styrets årsberetning 2020.pdf

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Wold, Per-Øivind	BANKID_MOBILE	2021-04-09 10:37

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Årsberetning 2020 for Villa Utvikling AS

Virksomhetens art

Villa Utvikling AS driver med utvikling av eiendommer for utleie og salg i Oslo og omegn og ellers alt som naturlig hører inn under dette. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Utvikling i resultat og stilling

I 2020 har selskapet investert ca. 44,6 millioner kroner i et nytt prosjekt som ferdigstilles mars/april 2021. Det er også solgt ytterligere enheter fra de byggetrinnene som var ferdigstilt ved inngangen til regnskapsåret.

I 2021 skal det nye prosjektet ferdigstilles og det er ikke planlagt ytterligere prosjekter i dette området. To andre prosjekter er under planlegging.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang intrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Finansiell risiko

Markedsrisiko - Markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til endringer i boliggetterspørselen, som er den primære driveren til selskapets inntekter. For å redusere markedsrisikoen, har selskapet interne rutiner knyttet til forhåndssalg. Selskapets ledelse ønsker at en høyest mulig andel av boligene i et prosjekt skal være solgt før byggestart eller så tidlig som mulig før prosjektene igangsettes.

Kredittrisiko - Selskapets kredittrisiko anses svært lav, og er i hovedsak knyttet til oppgjør av selskapets kundefordringer, primært knyttet til privatkunder som boligkjøpere. Selskapet stiller krav til kjøpere om 10 prosents forskuddsbetaling ved kjøpsinngåelse og at kjøper må dokumentere tilfredsstillende finansiering for fullstendig oppgjør ved overføring av eiendomsretten ved ferdigstillelse og overlevering av leilighet/bolig. Selskapet benytter seg av eksterne meglere i håndteringen av oppgjør.

Likviditetsrisiko - Konservativ likviditetsstyring innebærer å ha tilstrekkelig likvide eiendeler og tilgjengelig finansiering gjennom kredittlinjer til å møte selskapets forpliktelser. Selskapet har en aktiv likviditetsforvaltning, og styrer sin likviditetsrisiko ved å opprettholde tilstrekkelige kontantbeholdninger og ha banktjenester og lånerammer/byggelån tilgjengelig ved ethvert byggetrinn.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Totalt sykefravær i 2020 er 12 %.

Villa Utvikling AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk som anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 5 ansatte, 1 kvinne og 4 menn. Selskapets styre består av 1 person, som er selskapets daglige leder.

Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.



Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Villa Utvikling AS driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Oslo, 08.04.2021
Styret i Villa Utvikling AS

Per-Øivind Wold
styreleder/daglig leder



SIGNICAT

TIL SIGNERING årsregnskap 2020.pdf

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Wold, Per-Øivind	BANKID_MOBILE	2021-04-09 10:40

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 >



Resultatregnskap

Villa Utvikling AS

	Note	2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		528 335	4 314 388
Annen driftsinntekt		643 947	0
Leieinntekter fast eiendom		5 029 152	4 118 254
Salg fast eiendom	5	27 727 500	121 134 221
Sum driftsinntekter		33 928 934	129 566 863
Varekostnad	5	15 891 359	61 588 628
Lønnskostnad	2	2 869 759	3 466 380
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	339 540	380 692
Annen driftskostnad	2	4 296 208	5 148 140
Sum driftskostnader		23 396 867	70 583 840
Driftsresultat		10 532 067	58 983 023
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10	214 626	308 572
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler	9	0	25 821
Annen rentekostnad		1 013 895	0
Annen finanskostnad	10	131 767	870 533
Resultat av finansposter		-931 036	-536 140
Ordinært resultat før skattekostnad		9 601 031	58 446 882
Skattekostnad på ordinært resultat	12	2 112 628	12 859 422
Ordinært resultat		7 488 403	45 587 460
Årsresultat	11	7 488 403	45 587 460
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		7 494 525	45 245 428
Avsatt til annen egenkapital		-6 122	342 033
Sum overføringer		7 488 403	45 587 461



Balanse

Villa Utvikling AS

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	17 855 875	18 046 964
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	1 442 724	764 791
Sum varige driftsmidler		19 298 599	18 811 754
Sum anleggsmidler		19 298 599	18 811 754
Omløpsmidler			
Prosjekter i arbeid	5	69 665 911	38 175 288
Fordringer			
Kundefordringer		202 401	155 760
Andre kortsiktige fordringer		105 803	50 400
Konsernfordringer	8	300 000	0
Sum fordringer		608 204	206 161
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	9	0	163 762
Sum investeringer		0	163 762
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	4 537 359	22 963 318
Sum omløpsmidler		74 811 474	61 508 528
Sum eiendeler		94 110 073	80 320 283



Balanse

Villa Utvikling AS

	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 14	220 000	220 000
Overkurs	11	36 114	36 114
Annen innskutt egenkapital	11	1 838 358	1 838 358
Sum innskutt egenkapital		2 094 472	2 094 472
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	2 787 634	2 793 756
Sum opptjent egenkapital		2 787 634	2 793 756
Sum egenkapital		4 882 106	4 888 228
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	12	229 005	230 217
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7	60 000 000	14 836 931
Sum annen langsiktig gjeld		60 000 000	14 836 931
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 127 092	1 494 468
Skyldig offentlige avgifter	3	303 238	338 164
Konserngjeld	8	21 608 365	58 006 959
Annen kortsiktig gjeld		3 960 267	525 315
Sum kortsiktig gjeld		28 998 962	60 364 907
Sum gjeld		89 227 967	75 432 055
Sum egenkapital og gjeld		94 110 073	80 320 283



Balanse

Villa Utvikling AS

Oslo, 08.04.2021

Styret i Villa Utvikling AS

Per-Øivind Wold
styreleder/daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Villa Utvikling AS

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		9 601 031	58 446 882
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-26 694	-1 217 221
Tap/gevinst ved salg av aksjer		-1 962	8 098
Ordinære avskrivninger		339 540	380 692
Endring prosjekter i arbeid		-31 490 623	23 896 707
Endring i kundefordringer		-46 641	172 426
Endring i leverandørgjeld		1 632 624	-1 748 496
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler		0	-25 821
Endring i andre tidsavgrensningsposter		3 344 621	-11 060 934
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-16 648 103	68 852 334
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		498 000	4 800 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-1 297 690	-209 000
Innbetalinger ved salg av aksjer		165 724	115 206
Utbetalinger ved kjøp av aksjer		0	-128 825
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-633 966	4 577 381
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		60 000 000	32 213 240
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-14 836 931	-39 339 437
Utbetaling av konsernbidrag og annet mellomværende		-46 306 959	-45 294 792
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-1 143 890	-52 420 989
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-18 425 959	21 008 726
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		22 963 318	1 954 592
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		4 537 359	22 963 318



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Leieinntekter

Inntektsføringen av leieinntekter skjer i henhold til leiekontrakt/leieperiode.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Anleggskontrakter

Anleggskontrakter inntektsføres når kontrakten er fullført i henhold til fullført kontrakt metode. Det vil si at kontraktens samlede inntekter og kostnader først vises i resultatregnskapet på dette tidspunktet. Kontrakten er fullført når kontraktsobjektet er ferdigstilt og risiko og kontroll er gått over på kjøper.

Ved bruk av fullført kontrakt metode er påløpte kontraktskostnader (anskaffelseskost) balanseført som omløpsmiddel (varer). I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Kortsiktige plasseringer

Finansielle instrumenter skal vurderes til virkelig verdi dersom de er klassifisert som omløpsmiddel, inngår i en handelsportefølje med henblikk på videresalg, omsettes på børs, autorisert markedsplass eller tilsvarende regulert marked i utlandet, og har god eierspredning og likviditet. For aksjer mv. som omsettes på børs er virkelig verdi markedsverdien på balansedagen. Markedsverdien er børskurs eller tilsvarende observerbar størrelse. Unoterte verdipapirer verdsettes etter beste estimat i samarbeid med meglerapparat. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Pensjoner

Selskapet har kun innskuddsbasert pensjonsordning. Premie til innskuddsbasert pensjonsordning kostnadsføres løpende.



Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstilling er utarbeidet etter indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktig, likvide plasseringer.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	2 461 715	2 935 686
Arbeidsgiveravgift	337 502	450 374
Pensjonskostnader	40 400	46 865
Andre ytelser	30 142	33 456
Sum	2 869 759	3 466 380

Gjennomsnittlig antall årsverk	4	4
--------------------------------	---	---

Pensjon:

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

Ytelser til ledende personer:

	Lønn	Pensjonskostnad	Andre godtgjørelser
Daglig leder	875 000	17 500	161 352

Det er ikke utbetalt honorar til selskapets styre.

Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2020	2019
Lovpålagt revisjon	65 125	87 500
Honorar for andre tjenester	56 937	36 750
Sum	122 062	124 250

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 Bankinnskudd

	2020	2019
Bundne skattetrekkmidler utgjør	191 122	164 798



Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger	Driftsløsør, inventar, verktøy, mm.	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2020	19 473 941	1 283 600	20 757 541
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	1 297 687	1 297 687
Avgang solgte driftsmidler	0	-574 759	-574 759
Anskaffelseskost 31.12.2020	19 473 941	2 006 528	21 480 469
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	1 618 067	172 966	1 791 033
Avgang akk. avskrivninger 31.12.2020	0	390 838	390 838
Bokført verdi per 31.12.2020	17 855 875	1 442 724	19 298 599
Årets avskrivninger	191 089	148 451	339 540
Økonomisk levetid	25 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 5 Prosjekter under utførelse

	2020	2019
Prosjekter under utførelse 01.01.2020	38 175 288	62 071 995
Investeringer i nye prosjekter / påkostninger	45 270 563	38 808 059
Realiserte prosjekter	-13 779 940	-62 704 766
Prosjekter under utførelse 31.12.2020	69 665 911	38 175 288

I løpet av 2020 har selskapet investert ca. 45,2 millioner kroner i et par nye prosjekter. De andre byggeprosjektene ble realisert i 2020 og noen leiligheter ble leid ut på kortere kontrakter.

Note 6 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	11 869 505
Sum	0	11 869 505

Note 7 Pantstillelser

	2020	2019
Pantsikret gjeld		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	60 000 000	14 836 931
Sum	60 000 000	14 836 931
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	17 855 875	18 046 964
Prosjekter i arbeid	69 665 911	38 175 288
Sum	87 521 786	56 222 252



Note 8 Mellomværende med selskap i sammen konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2020	2019
Bækkelaget Holding AS	20 419 442	57 484 180
Innovativ Bolig AS	0	72 274
Kongsli AS	1 048 346	0
Briskeby Forvaltning AS	0	40 905
Holmsbu Utleie AS	80 206	409 600
City Vekst AS	60 371	0
	<u>21 608 365</u>	<u>58 006 959</u>

Fordring	2020	2019
Kongsli AS	300 000	0
	<u>300 000</u>	<u>0</u>

Note 9 Markedsbaserte aksjer

	Anskaff.kost	Bokført verdi	Markedsverdi
Markedsbaserte aksjer	0	0	0
Balanseført netto urealisert tap 2020			-1 962
Resultatført netto endring i balanseført verdiendring			428 514

Realiserte gevinster og -tap er ført som henholdsvis annen finansinntekt og finanskostnad

Note 10 Finansposter

	2020	2019
Annen finansinntekt		
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andre verdipapirer	6 672	0
Utbytte	0	29 391
Renteinntekter og annen finansinntekt	207 954	279 181
	<u>214 626</u>	<u>308 572</u>

Annen finanskostnad

Tap ved realisasjon av aksjer og andre verdipapirer	4 710	8 098
Rentekostnader og annen finanskostnad	127 057	862 435
	<u>131 767</u>	<u>870 533</u>

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.18	220 000	36 114	1 838 358	2 793 756	4 888 228
Årsresultat	0	0	0	7 488 403	7 488 403
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-7 494 525	-7 494 525
Egenkapital 31.12.18	<u>220 000</u>	<u>36 114</u>	<u>1 838 358</u>	<u>2 787 634</u>	<u>4 882 106</u>



Note 12 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 113 840	12 761 531
Endring i utsatt skatt	-1 212	97 891
Skattekostnad ordinært resultat	2 112 628	12 859 422
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	9 601 031	58 446 883
Permanente forskjeller	1 822	5 038
Endring i midlertidige forskjeller	5 511	-444 961
Avgitt konsernbidrag	-9 608 365	-58 006 959
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 113 840	12 761 531
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 113 840	-12 761 531
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	9 601 031	58 446 883
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 112 227	12 858 314
Skatteeffekt av permanente forskjeller	401	1 108
Sum	2 112 628	12 859 422
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	10 705	-109 118	-119 823
Fordringer	-158 075	-329 818	-171 743
Gevinst – og tapskonto	1 188 300	1 485 377	297 077
Sum	1 040 930	1 046 442	5 511
Grunnlag for utsatt skatt	1 040 930	1 046 442	5 511
Utsatt skatt (22 %)	229 005	230 217	1 212

Note 13 Transaksjoner med nærstående parter

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



Note 14 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Villa Utvikling AS pr. 31.12 består av:

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

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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

Note 15 Hendelser etter balansedagen

Ingen hendelser er inntruffet etter balansedagen som har vesentlig påvirkning på det avlagte regnskapet per 31.12.2020