



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 602 781  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VILLA UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Mosseveien 207A  
1169 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: Per-Øivind Wold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2024

### 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, 09.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 979 373	9 568 243
Annen driftsinntekt		997 941	1 003 675
Leieinntekter fast eiendom		5 628 808	6 074 088
Salg fast eiendom	2	17 705 590	49 438 575
<b>Sum inntekter</b>		<b>28 311 712</b>	<b>66 084 581</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	2 383 643	41 709 155
Lønnskostnad	4	3 049 906	3 112 428
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	437 622	421 286
Annen driftskostnad		5 383 458	4 590 614
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 254 629</b>	<b>49 833 484</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 057 082</b>	<b>16 251 097</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	6	3 099 417	1 186 764
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 099 417</b>	<b>1 186 764</b>
Annen rentekostnad	6	8 272 291	5 688 733
Annen finanskostnad	6	51 752	126 601
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 324 042</b>	<b>5 815 334</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 224 625</b>	<b>-4 628 569</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 832 457</b>	<b>11 622 528</b>
Skattekostnad på resultat	7	2 603 418	2 558 388
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 229 039</b>	<b>9 064 140</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>9 229 039</b>	<b>9 064 140</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>9 229 039</b>	<b>9 064 140</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>9 229 039</b>	<b>9 064 140</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	8		9 294 558
Overført fra annen egenkapital	8	9 229 039	-230 418
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 229 039</b>	<b>9 064 140</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	98 245 904	134 888 274
Maskiner og anlegg	5		15 049
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	778 359	988 356
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>99 024 262</b>	<b>135 891 678</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3		
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	3		
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3, 9		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>99 024 262</b>	<b>135 891 678</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2	<b>10 572 756</b>	<b>11 072 756</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		105 251	1 205 322
Andre kortsiktige fordringer		1 703 363	1 756 532
Konsernfordringer	9	39 917 851	36 368 575
<b>Sum fordringer</b>		<b>41 726 465</b>	<b>39 330 429</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	4 626 767	2 527 752
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 626 767</b>	<b>2 527 752</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>56 925 988</b>	<b>52 930 937</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>155 950 250</b>	<b>188 822 615</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 11	220 000	220 000
Overkurs	8	36 114	36 114
Annen innskutt egenkapital	8	1 838 358	1 838 358
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 094 472</b>	<b>2 094 472</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	13 274 601	2 456 608
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 274 601</b>	<b>2 456 608</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 369 073</b>	<b>4 551 080</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	3 189 321	137 736
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 189 321</b>	<b>137 736</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	12		
Obligasjonslån	12		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	104 000 000	129 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	9, 12		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	12	<b>104 000 000</b>	<b>129 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>107 189 321</b>	<b>129 137 736</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		359 001	1 675 106
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		268 300	548 728
Kortsiktig konserngjeld	9	30 578 625	50 802 495
Annen kortsiktig gjeld		2 185 931	2 107 470
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 391 856</b>	<b>55 133 800</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum gjeld		140 581 177	184 271 536
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>155 950 250</b>	<b>188 822 615</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 492578

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 602 781  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VILLA UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Mosseveien 207A  
1169 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: Per-Øivind Wold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2024

#### 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 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, 18.06.2024



Organisasjonsnr: 981 602 781  
VILLA UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 979 373	9 568 243
Annen driftsinntekt		997 941	1 003 675
Leieinntekter fast eiendom		5 628 808	6 074 088
Salg fast eiendom	2	17 705 590	49 438 575
<b>Sum inntekter</b>		<b>28 311 712</b>	<b>66 084 581</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	2 383 643	41 709 155
Lønnskostnad	4	3 049 906	3 112 428
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	437 622	421 286
Annen driftskostnad		5 383 458	4 590 614
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 254 629</b>	<b>49 833 484</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 057 082</b>	<b>16 251 097</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	6	3 099 417	1 186 764
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 099 417</b>	<b>1 186 764</b>
Annen rentekostnad	6	8 272 291	5 688 733
Annen finanskostnad	6	51 752	126 601
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 324 042</b>	<b>5 815 334</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 224 625</b>	<b>-4 628 569</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	7	2 603 418	2 558 388
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 229 039</b>	<b>9 064 140</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>9 229 039</b>	<b>9 064 140</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>9 229 039</b>	<b>9 064 140</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>9 229 039</b>	<b>9 064 140</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	8		9 294 558
Overført fra annen egenkapital	8	9 229 039	-230 418
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 229 039</b>	<b>9 064 140</b>





Organisasjonsnr: 981 602 781  
VILLA UTVIKLING AS

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	98 245 904	134 888 274
Maskiner og anlegg	5		15 049
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5	778 359	988 356
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>99 024 262</b>	<b>135 891 678</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3		
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	3		
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3, 9		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>99 024 262</b>	<b>135 891 678</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	2	10 572 756	11 072 756
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		105 251	1 205 322
Andre kortsiktige fordringer		1 703 363	1 756 532
Konsernfordringer	9	39 917 851	36 368 575
<b>Sum fordringer</b>		<b>41 726 465</b>	<b>39 330 429</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	4 626 767	2 527 752
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 626 767</b>	<b>2 527 752</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>56 925 988</b>	<b>52 930 937</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>155 950 250</b>	<b>188 822 615</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 11	220 000	220 000
Overkurs	8	36 114	36 114
Annen innskutt egenkapital	8	1 838 358	1 838 358
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 094 472</b>	<b>2 094 472</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	13 274 601	2 456 608
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 274 601</b>	<b>2 456 608</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 369 073</b>	<b>4 551 080</b>
------------------------	--	-------------------	------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7	3 189 321	137 736
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>3 189 321</b>	<b>137 736</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	12		
Obligasjonslån	12		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	104 000 000	129 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	9, 12		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>12</b>	<b>104 000 000</b>	<b>129 000 000</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>107 189 321</b>	<b>129 137 736</b>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		359 001	1 675 106
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		268 300	548 728
Kortsiktig konserngjeld	9	30 578 625	50 802 495
Annen kortsiktig gjeld		2 185 931	2 107 470
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 391 856</b>	<b>55 133 800</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>140 581 177</b>	<b>184 271 536</b>
------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>155 950 250</b>	<b>188 822 615</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 981 602 781  
VILLA UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
4.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
N-3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://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 2023, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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.

#### Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Pemneo document key: JOSVQC-1DKEL-0E74Y-83VON-K8GCK-DQ5IE



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen, 31. mai 2024

KPMG AS

Marius Paasche  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo document key: JOSVQ-1DKEJ-OE74Y-83VON-K8GCK-DQ5IE



# 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

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1398090

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-31 15:01:06 UTC



## Paasche, Marius

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1398090

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-31 15:01:06 UTC



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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: JOSVQ-1DKEJ-OE74Y-83VON-K8GCK-DQ5IE



# SIGNICAT

Villa Utvikling AS Offentlig regnskap 2023

**Signers:**

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Per-Øivind Wold	BankID OIDC	2024-05-31 16:30

**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 2023 Villa Utvikling AS

**Styrets årsberetning**  
**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Kontantstrøm**  
**Noter til regnskapet**  
**Revisors beretning**

**Org.nr.: 981 602 781**



## Årsberetning 2023 for Villa Utvikling AS

### **Virksomhetens art**

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

### **Fortsatt drift**

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

### **Utvikling i resultat og stilling**

I 2023 har det ikke vært investert i nye prosjekter. Det er solgt to byggeprosjekter som var påbegynt til City Vekst AS. Prosjektene ferdigstilles og selges der.

### **Redegjørelse for årsregnskapet**

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

### **Finansiell risiko**

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

*Kredittrisiko* - Selskapets kredittrisiko anses svært lav, og er i hovedsak knyttet til oppgjør av selskapets kundefordringer, primært knyttet til privatkunder som boligkjøpere. Selskapet stiller krav til kjøpere om 10 prosent forskuddsbetaling ved kjøpsinngåelse og at kjøper må dokumentere tilfredsstillende finansiering for fullstendig oppgjør ved overføring av eiendomsretten ved ferdigstilling og overlevering av leilighet/bolig. Selskapet benytter seg av eksterne megler 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 2023 er 0%.

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

**Miljørapportering**

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

**Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Villa Utvikling AS driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

**Åpenhetsloven**

Styret og ledelsen jobber med redegjørelsen knyttet til åpenhetsloven. Redegjørelsen vil bli offentliggjort på selskapets hjemmeside innen fristen 30. juni 2024.

**Styreansvarsforsikring**

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

**Kontantstrøm**

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

Oslo, 31.05.2024  
Styret i Villa Utvikling AS

---

Per-Øivind Wold  
styreleder/daglig leder



## Resultatregnskap

Villa Utvikling AS

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt		3 979 373	9 568 243
Annen driftsinntekt		997 941	1 003 675
Leieinntekter fast eiendom		5 628 808	6 074 088
Salg fast eiendom	2	17 705 590	49 438 575
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>28 311 712</b>	<b>66 084 581</b>
Varekostnad	2	2 383 643	41 709 155
Lønnskostnad	4	3 049 906	3 112 428
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	437 622	421 286
Annen driftskostnad		5 383 458	4 590 614
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>11 254 629</b>	<b>49 833 484</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 057 082</b>	<b>16 251 097</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	6	3 099 417	1 186 764
Annen rentekostnad	6	8 272 291	5 688 733
Annen finanskostnad	6	51 752	126 601
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-5 224 625</b>	<b>-4 628 569</b>
Resultat før skattekostnad		11 832 457	11 622 528
Skattekostnad på resultat	7	2 603 418	2 558 388
<b>Resultat</b>		<b>9 229 039</b>	<b>9 064 140</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>9 229 039</b>	<b>9 064 140</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	8	0	9 294 558
Overført fra annen egenkapital	8	9 229 039	-230 418
<b>Sum overføringer</b>		<b>9 229 039</b>	<b>9 064 140</b>



## Balanse

Villa Utvikling AS

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	98 245 904	134 888 274
Maskiner og anlegg	5	0	15 049
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	778 359	988 356
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>99 024 262</b>	<b>135 891 678</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>99 024 262</b>	<b>135 891 678</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekter i arbeid	2	10 572 756	11 072 756
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		105 251	1 205 322
Andre kortsiktige fordringer		1 703 363	1 756 532
Konsernfordringer	9	39 917 851	36 368 575
<b>Sum fordringer</b>		<b>41 726 465</b>	<b>39 330 429</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	4 626 767	2 527 752
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>56 925 988</b>	<b>52 930 937</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>155 950 250</b>	<b>188 822 615</b>



### Balanse

Villa Utvikling AS

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 11	220 000	220 000
Overkurs	8	36 114	36 114
Annen innskutt egenkapital	8	1 838 358	1 838 358
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 094 472</b>	<b>2 094 472</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	13 274 601	2 456 608
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 274 601</b>	<b>2 456 608</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 369 073</b>	<b>4 551 080</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	3 189 321	137 736
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	104 000 000	129 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>12</b>	<b>104 000 000</b>	<b>129 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		359 001	1 675 106
Skyldig offentlige avgifter		268 300	548 728
Konserngjeld	9	30 578 625	50 802 495
Annen kortsiktig gjeld		2 185 931	2 107 470
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 391 856</b>	<b>55 133 800</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>140 581 177</b>	<b>184 271 536</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>155 950 250</b>	<b>188 822 615</b>



**Balanse**

Villa Utvikling AS

Oslo, 31.05.2024

Styret i Villa Utvikling AS

---

Per-Øivind Wold

styreleder/daglig leder



## Indirekte kontantstrøm

Villa Utvikling AS

	Note	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		11 832 457	11 622 528
Ordinære avskrivninger		437 622	421 286
Endring prosjekter i arbeid		500 000	23 086 506
Endring i kundefordringer		1 100 071	-1 170 265
Endring i leverandørgjeld		-1 316 105	831 464
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-14 062 005	529 662
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-1 507 960</b>	<b>35 321 181</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		87 038 241	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		50 608 447	45 017 422
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>36 429 794</b>	<b>-45 017 422</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	34 834 301
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		25 000 000	1 000 000
Utbetaling av konsernbidrag og annet mellomværende		-7 822 818	-35 467 522
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-32 822 818</b>	<b>-1 633 221</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		2 099 016	-11 329 462
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		2 527 752	13 857 214
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>4 626 768</b>	<b>2 527 752</b>



## Note 1 Regnskapsprinsipper

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

### Salgsinntekter

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

### Leieinntekter

Inntektsføringen av leieinntekter skjer i henhold til leiekontrakt/leieperiode.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

### Fordringer

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

### Anleggskontrakter

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

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

### Kortsiktige plasseringer

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

### Varige driftsmidler

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

### Pensjoner

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



## Skatter

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

## Kontantstrømoppstilling

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

## Note 2 Prosjekter under utførelse

	2023	2022
Prosjekter under utførelse 01.01.2023	11 072 756	106 577 492
Prosjekter flyttet til varige driftsmidler	-500 000	-72 415 220
Realiserte prosjekter	0	-23 089 515
<b>Prosjekter under utførelse 31.12.2023</b>	<b>10 572 756</b>	<b>11 072 757</b>

Selskapet har ikke investert i nye byggeprosjekter i 2023.

## Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

Nærstående part	Tilknytning	Eierandel
City Vekst AS	Søsterselskap	0 %
Per-Øivind Wold	Styreleder / daglig leder	100 %

## Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2023:

	Beløp	Interngevinst
Mosseveien 207 av P-Ø Wold	49 000 000	0

## Balansen inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med tilknyttede selskap i 2023:

	2023	2022
Mellomværende City Vekst AS	37 880 729	36 368 575
<b>Sum</b>	<b>37 880 729</b>	<b>36 368 575</b>

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

## Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	2 554 578	2 589 080
Arbeidsgiveravgift	437 897	416 044
Pensjonskostnader	42 730	46 156
Andre ytelser	14 701	61 148
<b>Sum</b>	<b>3 049 906</b>	<b>3 112 428</b>



Gjennomsnittlig antall årsverk 3 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	887 505	15 000	255 612

Det er ikke utbetalt honorar til selskapets styre.

#### Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon	85 625	100 124
Honorar for andre tjenester	75 948	36 206
<b>Sum</b>	<b>161 573</b>	<b>136 330</b>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger	Driftsløsøre, inventar, verkøy, mm.	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2023	136 888 525	1 633 749	138 522 274
Tilgang kjøpte driftsmidler	50 586 963	21 484	50 608 447
Realiserte prosjekter	-87 038 241	0	-87 038 241
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>100 437 247</b>	<b>1 655 233</b>	<b>102 092 480</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	2 191 343	876 874	3 068 217
<b>Bokført verdi per 31.12.2023</b>	<b>98 245 904</b>	<b>778 359</b>	<b>99 024 262</b>
Årets avskrivninger	210 438	227 184	437 622
Økonomisk levetid	25 år	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

#### Note 6 Finansposter

	2023	2022
<b>Annen finansinntekt</b>		
Renteinntekter og annen finansinntekt	3 099 417	1 186 764
	<b>3 099 417</b>	<b>1 186 764</b>

#### Annen finanskostnad



Tap ved realisasjon av aksjer og andre verdipapirer	0	0
Rentekostnader og annen finanskostnad	8 324 042	5 815 334
	<u>8 324 042</u>	<u>5 815 334</u>



## Note 7 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	2 621 542
Endring i utsatt skatt	2 603 418	-63 154
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 603 418</b>	<b>2 558 388</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	11 832 457	11 622 528
Permanente forskjeller	1 264	6 503
Endring i midlertidige forskjeller	-13 870 841	287 069
Mottatt konsernbidrag	2 037 121	0
Avgitt konsernbidrag	0	-11 916 100
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-448 167	-1 928 490
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-346 526
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	448 167	2 275 016
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	11 832 457	11 622 528
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 603 141	2 556 956
Skatteeffekt av permanente forskjeller	278	1 431
<b>Sum</b>	<b>2 603 419</b>	<b>2 558 387</b>
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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-275 969	-134 440	141 529
Gevinst – og tapskonto	14 772 881	760 511	-14 012 370
<b>Sum</b>	<b>14 496 912</b>	<b>626 071</b>	<b>-13 870 841</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>14 496 912</b>	<b>626 071</b>	<b>-13 870 841</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>3 189 321</b>	<b>137 736</b>	<b>-3 051 585</b>

## Note 8 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.23	220 000	36 114	1 838 358	2 456 608	4 551 080
Årsresultat	0	0	0	9 229 039	9 229 039
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	1 588 954	1 588 954
Egenkapital 31.12.23	220 000	36 114	1 838 358	13 274 601	15 369 073



## Note 9 Mellomværende med selskap i sammen konsern og tilknyttet selskap

<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bækkelaget Holding AS	0	-49 227 376
Bækkelaget Holding AS	-30 578 625	0
Kongslia AS	0	0
City Vekst AS	0	-1 575 119
	<u>-30 578 625</u>	<u>-50 802 495</u>

<b>Fordring</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bækkelaget Holding AS	2 037 122	0
NEVAS AS	0	0
City Vekst AS	37 880 729	36 368 575
	<u>39 917 851</u>	<u>36 368 575</u>

## Note 10 Bankinnskudd

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bundne skattetrekkmidler utgjør	114 051	246 172

## Note 11 Aksjonærer

### Aksjekapitalen i Villa Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	220	1 000,0	220 000
<b>Sum</b>	<b>220</b>		<b>220 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
BÆKKELAGET HOLDING AS	220	100,0	100,0

Bækkelaget Holding AS utarbeider konsernregnskap hvor Villa Utvikling AS inngår i konsolidering. Selskapene har samme forretningskontor i Mosseveien 207 i Oslo.

## Note 12 Langsiktig gjeld

### Gjeld til kredittinstitusjoner

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	104 000 000	129 000 000
<b>Sum</b>	<b>104 000 000</b>	<b>129 000 000</b>

### Avdragsprofil

	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>Sum</b>
	0	-4 000 000	-100 000 000	0	-104 000 000



## Note 13 Pantstillelser

	2023	2022
<b>Pantsikret gjeld</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	59 000 000	59 000 000
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	45 000 000	70 000 000
<b>Sum</b>	<b>104 000 000</b>	<b>129 000 000</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Faste eiendommer	98 245 904	134 888 274
Prosjekter i arbeid	10 572 756	11 072 756
<b>Sum</b>	<b>108 818 660</b>	<b>145 961 030</b>

## Note 14 Hendelser etter balansedagen

Ingen hendelser er inntruffet etter balansedagen som har vesentlig påvirkning på det avlagte regnskapet per 31.12.2023



# Årsregnskap 2023 Villa Utvikling AS

**Styrets årsberetning**  
**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Kontantstrøm**  
**Noter til regnskapet**  
**Revisors beretning**

**Org.nr.: 981 602 781**



## Årsberetning 2023 for Villa Utvikling AS

### **Virksomhetens art**

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

### **Fortsatt drift**

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

### **Utvikling i resultat og stilling**

I 2023 har det ikke vært investert i nye prosjekter. Det er solgt to byggeprosjekter som var påbegynt til City Vekst AS. Prosjektene ferdigstilles og selges der.

### **Redegjørelse for årsregnskapet**

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

### **Finansiell risiko**

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

*Kredittrisiko* - Selskapets kredittrisiko anses svært lav, og er i hovedsak knyttet til oppgjør av selskapets kundefordringer, primært knyttet til privatkunder som boligkjøpere. Selskapet stiller krav til kjøpere om 10 prosent forskuddsbetaling ved kjøpsinngåelse og at kjøper må dokumentere tilfredsstillende finansiering for fullstendig oppgjør ved overføring av eiendomsretten ved ferdigstilling og overlevering av leilighet/bolig. Selskapet benytter seg av eksterne megler 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 2023 er 0%.

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 forurensrer det ytre miljøet.

**Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Villa Utvikling AS driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

**Åpenhetsloven**

Styret og ledelsen jobber med redegjørelsen knyttet til åpenhetsloven. Redegjørelsen vil bli offentliggjort på selskapets hjemmeside innen fristen 30. juni 2024.

**Styreansvarsforsikring**

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

**Kontantstrøm**

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

Oslo, 31.05.2024  
Styret i Villa Utvikling AS

---

Per-Øivind Wold  
styreleder/daglig leder



## Resultatregnskap

Villa Utvikling AS

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt		3 979 373	9 568 243
Annen driftsinntekt		997 941	1 003 675
Leieinntekter fast eiendom		5 628 808	6 074 088
Salg fast eiendom	2	17 705 590	49 438 575
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>28 311 712</b>	<b>66 084 581</b>
Varekostnad	2	2 383 643	41 709 155
Lønnskostnad	4	3 049 906	3 112 428
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	437 622	421 286
Annen driftskostnad		5 383 458	4 590 614
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>11 254 629</b>	<b>49 833 484</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 057 082</b>	<b>16 251 097</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	6	3 099 417	1 186 764
Annen rentekostnad	6	8 272 291	5 688 733
Annen finanskostnad	6	51 752	126 601
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-5 224 625</b>	<b>-4 628 569</b>
Resultat før skattekostnad		11 832 457	11 622 528
Skattekostnad på resultat	7	2 603 418	2 558 388
<b>Resultat</b>		<b>9 229 039</b>	<b>9 064 140</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>9 229 039</b>	<b>9 064 140</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	8	0	9 294 558
Overført fra annen egenkapital	8	9 229 039	-230 418
<b>Sum overføringer</b>		<b>9 229 039</b>	<b>9 064 140</b>



## Balanse

Villa Utvikling AS

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	98 245 904	134 888 274
Maskiner og anlegg	5	0	15 049
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	778 359	988 356
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>99 024 262</b>	<b>135 891 678</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>99 024 262</b>	<b>135 891 678</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekter i arbeid	2	10 572 756	11 072 756
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		105 251	1 205 322
Andre kortsiktige fordringer		1 703 363	1 756 532
Konsernfordringer	9	39 917 851	36 368 575
<b>Sum fordringer</b>		<b>41 726 465</b>	<b>39 330 429</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	4 626 767	2 527 752
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>56 925 988</b>	<b>52 930 937</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>155 950 250</b>	<b>188 822 615</b>



### Balanse

Villa Utvikling AS

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 11	220 000	220 000
Overkurs	8	36 114	36 114
Annen innskutt egenkapital	8	1 838 358	1 838 358
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 094 472</b>	<b>2 094 472</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	13 274 601	2 456 608
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 274 601</b>	<b>2 456 608</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 369 073</b>	<b>4 551 080</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	3 189 321	137 736
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	104 000 000	129 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>12</b>	<b>104 000 000</b>	<b>129 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		359 001	1 675 106
Skyldig offentlige avgifter		268 300	548 728
Konserngjeld	9	30 578 625	50 802 495
Annen kortsiktig gjeld		2 185 931	2 107 470
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 391 856</b>	<b>55 133 800</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>140 581 177</b>	<b>184 271 536</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>155 950 250</b>	<b>188 822 615</b>



**Balanse**

Villa Utvikling AS

Oslo, 31.05.2024

Styret i Villa Utvikling AS

---

Per-Øivind Wold

styreleder/daglig leder



## Indirekte kontantstrøm

Villa Utvikling AS

	Note	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		11 832 457	11 622 528
Ordinære avskrivninger		437 622	421 286
Endring prosjekter i arbeid		500 000	23 086 506
Endring i kundefordringer		1 100 071	-1 170 265
Endring i leverandørgjeld		-1 316 105	831 464
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-14 062 005	529 662
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-1 507 960</b>	<b>35 321 181</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		87 038 241	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		50 608 447	45 017 422
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>36 429 794</b>	<b>-45 017 422</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	34 834 301
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		25 000 000	1 000 000
Utbetaling av konsernbidrag og annet mellomværende		-7 822 818	-35 467 522
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-32 822 818</b>	<b>-1 633 221</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		2 099 016	-11 329 462
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		2 527 752	13 857 214
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>4 626 768</b>	<b>2 527 752</b>



## Note 1 Regnskapsprinsipper

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

### Salgsinntekter

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

### Leieinntekter

Inntektsføringen av leieinntekter skjer i henhold til leiekontrakt/leieperiode.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

### Fordringer

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

### Anleggskontrakter

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

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

### Kortsiktige plasseringer

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

### Varige driftsmidler

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

### Pensjoner

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



## Skatter

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

## Kontantstrømoppstilling

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

## Note 2 Prosjekter under utførelse

	2023	2022
Prosjekter under utførelse 01.01.2023	11 072 756	106 577 492
Prosjekter flyttet til varige driftsmidler	-500 000	-72 415 220
Realiserte prosjekter	0	-23 089 515
<b>Prosjekter under utførelse 31.12.2023</b>	<b>10 572 756</b>	<b>11 072 757</b>

Selskapet har ikke investert i nye byggeprosjekter i 2023.

## Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

Nærstående part	Tilknytning	Eierandel
City Vekst AS	Søsterselskap	0 %
Per-Øivind Wold	Styreleder / daglig leder	100 %

## Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2023:

	Beløp	Interngevinst
Mosseveien 207 av P-Ø Wold	49 000 000	0

## Balansen inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med tilknyttede selskap i 2023:

	2023	2022
Mellomværende City Vekst AS	37 880 729	36 368 575
<b>Sum</b>	<b>37 880 729</b>	<b>36 368 575</b>

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

## Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	2 554 578	2 589 080
Arbeidsgiveravgift	437 897	416 044
Pensjonskostnader	42 730	46 156
Andre ytelser	14 701	61 148
<b>Sum</b>	<b>3 049 906</b>	<b>3 112 428</b>



Gjennomsnittlig antall årsverk 3 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	887 505	15 000	255 612

Det er ikke utbetalt honorar til selskapets styre.

#### Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon	85 625	100 124
Honorar for andre tjenester	75 948	36 206
<b>Sum</b>	<b>161 573</b>	<b>136 330</b>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger	Driftsløsøre, inventar, verktøy, mm.	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2023	136 888 525	1 633 749	138 522 274
Tilgang kjøpte driftsmidler	50 586 963	21 484	50 608 447
Realiserte prosjekter	-87 038 241	0	-87 038 241
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>100 437 247</b>	<b>1 655 233</b>	<b>102 092 480</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	2 191 343	876 874	3 068 217
<b>Bokført verdi per 31.12.2023</b>	<b>98 245 904</b>	<b>778 359</b>	<b>99 024 262</b>
Årets avskrivninger	210 438	227 184	437 622
Økonomisk levetid	25 år	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

#### Note 6 Finansposter

	2023	2022
<b>Annen finansinntekt</b>		
Renteinntekter og annen finansinntekt	3 099 417	1 186 764
	<b>3 099 417</b>	<b>1 186 764</b>

#### Annen finanskostnad



Tap ved realisasjon av aksjer og andre verdipapirer	0	0
Rentekostnader og annen finanskostnad	8 324 042	5 815 334
	<u>8 324 042</u>	<u>5 815 334</u>



## Note 7 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	2 621 542
Endring i utsatt skatt	2 603 418	-63 154
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 603 418</b>	<b>2 558 388</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	11 832 457	11 622 528
Permanente forskjeller	1 264	6 503
Endring i midlertidige forskjeller	-13 870 841	287 069
Mottatt konsernbidrag	2 037 121	0
Avgitt konsernbidrag	0	-11 916 100
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-448 167	-1 928 490
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-346 526
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	448 167	2 275 016
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	11 832 457	11 622 528
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 603 141	2 556 956
Skatteeffekt av permanente forskjeller	278	1 431
<b>Sum</b>	<b>2 603 419</b>	<b>2 558 387</b>
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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-275 969	-134 440	141 529
Gevinst – og tapskonto	14 772 881	760 511	-14 012 370
<b>Sum</b>	<b>14 496 912</b>	<b>626 071</b>	<b>-13 870 841</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>14 496 912</b>	<b>626 071</b>	<b>-13 870 841</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>3 189 321</b>	<b>137 736</b>	<b>-3 051 585</b>

## Note 8 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.23	220 000	36 114	1 838 358	2 456 608	4 551 080
Årsresultat	0	0	0	9 229 039	9 229 039
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	1 588 954	1 588 954
Egenkapital 31.12.23	220 000	36 114	1 838 358	13 274 601	15 369 073



## Note 9 Mellomværende med selskap i sammen konsern og tilknyttet selskap

<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bækkelaget Holding AS	0	-49 227 376
Bækkelaget Holding AS	-30 578 625	0
Kongslia AS	0	0
City Vekst AS	0	-1 575 119
	<u>-30 578 625</u>	<u>-50 802 495</u>

<b>Fordring</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bækkelaget Holding AS	2 037 122	0
NEVAS AS	0	0
City Vekst AS	37 880 729	36 368 575
	<u>39 917 851</u>	<u>36 368 575</u>

## Note 10 Bankinnskudd

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bundne skattetrekkmidler utgjør	114 051	246 172

## Note 11 Aksjonærer

### Aksjekapitalen i Villa Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	220	1 000,0	220 000
<b>Sum</b>	<b>220</b>		<b>220 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
BÆKKELAGET HOLDING AS	220	100,0	100,0

Bækkelaget Holding AS utarbeider konsernregnskap hvor Villa Utvikling AS inngår i konsolidering. Selskapene har samme forretningskontor i Mosseveien 207 i Oslo.

## Note 12 Langsiktig gjeld

### Gjeld til kredittinstitusjoner

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	104 000 000	129 000 000
<b>Sum</b>	<b>104 000 000</b>	<b>129 000 000</b>

### Avdragsprofil

	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>Sum</b>
	0	-4 000 000	-100 000 000	0	-104 000 000



## Note 13 Pantstillelser

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Pantsikret gjeld</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	59 000 000	59 000 000
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	45 000 000	70 000 000
<b>Sum</b>	<b>104 000 000</b>	<b>129 000 000</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Faste eiendommer	98 245 904	134 888 274
Prosjekter i arbeid	10 572 756	11 072 756
<b>Sum</b>	<b>108 818 660</b>	<b>145 961 030</b>

## Note 14 Hendelser etter balansedagen

Ingen hendelser er inntruffet etter balansedagen som har vesentlig påvirkning på det avlagte regnskapet per 31.12.2023