



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 819 725 802
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VOLVAT BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Vækerøveien 3
0281 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nora Cathrine Løvstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 11.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	13 691	
Sum kostnader		13 691	
Driftsresultat		-13 691	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 949	
Sum finansinntekter		51 949	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	52 603	
Annen finanskostnad		537 933	
Sum finanskostnader		590 536	
Netto finans		-538 587	
Ordinært resultat før skattekostnad		-552 278	0
Skattekostnad på resultat	3	-126 235	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-426 043	0
Årsresultat		-426 043	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-426 043	
Totalresultat		-426 043	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-426 043	
Sum overføringer og disponeringer		-426 043	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 712 435	
Sum immaterielle eiendeler		1 712 435	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4, 5	85 199 584	
Sum varige driftsmidler		85 199 584	
Sum anleggsmidler		86 912 019	0
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		31 368 099	8 484
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		31 368 099	8 484
Sum omløpsmidler		31 368 099	8 484
SUM EIENDELER		118 280 118	8 484
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	30 000
Overkurs		19 376 200	
Annen innskutt egenkapital			-6 000
Sum innskutt egenkapital		20 376 200	24 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		-15 516
Udekket tap		447 559	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-447 559	-15 516
Sum egenkapital	8	19 928 641	8 484
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	85 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		85 000 000	
Sum langsiktig gjeld		85 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	13 090 941	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	2	52 603	
Påløpte renter		177 933	
Annen kortsiktig gjeld	2	30 000	
Sum kortsiktig gjeld		13 351 477	
Sum gjeld		98 351 477	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 280 118	8 484



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 658209

Enheten

Organisasjonsnummer: 819 725 802
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VOLVAT BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Vækerøveien 3
0281 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nora Cathrine Løvstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.08.2023



Organisasjonsnr: 819 725 802
VOLVAT BOLIGUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	13 691	
Sum kostnader		13 691	
Driftsresultat		-13 691	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 949	
Sum finansinntekter		51 949	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	52 603	
Annen finanskostnad		537 933	
Sum finanskostnader		590 536	
Netto finans		-538 587	
Ordinært resultat før skattekostnad		-552 278	0
Skattekostnad på resultat	3	-126 235	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-426 043	0
Årsresultat		-426 043	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-426 043	
Totalresultat		-426 043	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-426 043	
Sum overføringer og disponeringer		-426 043	



Organisasjonsnr: 819 725 802
VOLVAT BOLIGUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 712 435	
Sum immaterielle eiendeler		1 712 435	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4, 5	85 199 584	
Sum varige driftsmidler		85 199 584	
Sum anleggsmidler		86 912 019	0
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		31 368 099	8 484
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		31 368 099	8 484
Sum omløpsmidler		31 368 099	8 484
SUM EIENDELER		118 280 118	8 484
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	30 000
Overkurs		19 376 200	
Annen innskutt egenkapital			-6 000
Sum innskutt egenkapital		20 376 200	24 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		-15 516
Udekket tap		447 559	
Sum opptjent egenkapital		-447 559	-15 516
Sum egenkapital	8	19 928 641	8 484
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	85 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		85 000 000	
Sum langsiktig gjeld		85 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	13 090 941	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	2	52 603	
Påløpte renter		177 933	
Annen kortsiktig gjeld	2	30 000	
Sum kortsiktig gjeld		13 351 477	
Sum gjeld		98 351 477	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 280 118	8 484



Organisasjonsnr: 819 725 802
VOLVAT BOLIGUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Volvat Boligutvikling AS

Årsregnskap 2022

Org.nr 819 725 802



Resultatregnskap

Volvat Boligutvikling AS

	Note	2022	2021
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	-13 691	0
Sum driftskostnader		-13 691	0
Driftsresultat		-13 691	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 949	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	-52 603	0
Annen finanskostnad		-537 933	0
Resultat av finansposter		-538 587	0
Resultat før skattekostnad		-552 278	0
Skattekostnad på resultat	3	126 235	0
Årsresultat		-426 043	0
Overføringer			
Overført til udekket tap		-426 043	0
Sum overføringer		-426 043	0



Balanse

Volvat Boligutvikling AS

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	<u>1 712 435</u>	<u>0</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 712 435</u>	<u>0</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4, 5	<u>85 199 584</u>	<u>0</u>
Sum varige driftsmidler		<u>85 199 584</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>86 912 019</u>	<u>0</u>
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>31 368 099</u>	<u>8 484</u>
Sum omløpsmidler		<u>31 368 099</u>	<u>8 484</u>
Sum eiendeler		<u>118 280 118</u>	<u>8 484</u>



Balanse

Volvat Boligutvikling AS

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	30 000
Overkurs		19 376 200	0
Annen innskutt egenkapital		0	-6 000
Sum innskutt egenkapital		20 376 200	24 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	0	-15 516
Udekket tap		-447 559	0
Sum opptjent egenkapital		-447 559	-15 516
Sum egenkapital	8	19 928 641	8 484
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	85 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		85 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	13 090 941	0
Konserngjeld	2	52 603	0
Påløpte renter		177 933	0
Annen kortsiktig gjeld	2	30 000	0
Sum kortsiktig gjeld		13 351 477	0
Sum gjeld		98 351 477	0
Sum egenkapital og gjeld		118 280 118	8 484

Oslo, 29.06.2023
Styret i Volvat Boligutvikling AS

Morten Nordheim
styreleder

Bjørn Roar Opheim Vedal
styremedlem

Kjersti Røstad Haagaas
styremedlem/daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Volvat Boligutvikling AS

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-552 278	0
Endring i leverandørgjeld	13 090 941	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter	260 536	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	12 799 199	0
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	92 409 584	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-92 409 584	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	85 000 000	0
Innbetalinger av egenkapital	25 970 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	110 970 000	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	31 359 615	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	8 484	8 484
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	31 368 099	8 484



Volvat Boligutvikling AS

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

Salgsinntekter

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

Kostnader

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

Klassifisering av balanseposter

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

Generelt om vurdering av balanseposter

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

Aktiverte renter

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

Fordringer

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

Gjeld

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

Skatter

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

Kontantstrømoppstilling

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



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

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

Godtgjørelse til revisor	2022	2021
Revisjon	12 250	0
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	12 250	0

Revisjonshonoraret er inkl. merverdiavgift.

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

Annen kortsiktige gjeld	2022	2021
Påløpte renter garantiprovisjon til Joh Johansson eiendom	52 603	0
Annen kortsiktig gjeld til aksjonærene	30 000	0
Sum	82 603	0

Leverandørgjeld	2022	2021
Selskap nærstående med aksjonærer	616 109	0
Sum	616 109	0

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



Note 3 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2022	2021
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-552 278	0
Skatteeffekt av emisjonskostnader ført mot egenkapitalen	7 210 000	0
Permanente forskjeller	-7 210 000	0
Årets skattegrunnlag	-552 278	0

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skattefordel	-126 235	0
Skattekostnad ordinært resultat	-126 235	0

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 783 794	-21 516	7 762 278
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	21 516	21 516
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-7 783 794	0	7 783 794

Utsatt skattefordel (22 %)	-1 712 435	0	1 712 435
-----------------------------------	-------------------	----------	------------------

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-552 278	0
Beregnet skatt av resultat før skatt	-121 501	0
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-1 586 200	0
Skatteeffekt av emisjonskostnader ført mot egenkapitalen	1 586 200	0
Effekt av endret prinsipp om balanseføring	-4 734	0
Sum	-126 235	0
Effektiv skattesats	22,9 %	0,0 %

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomt	Totalt
Tilgang	85 199 584	85 199 584
Anskaffelseskost 31.12.2022	85 199 584	85 199 584

Avskrivningsplan Avskrives ikke

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



Note 5 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld:	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	85 000 000	0

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

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

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	2022	2021
Varige driftsmidler	85 199 584	0
Sum	85 199 584	0

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	980	1 000	980 000
B-aksjer	20	1 000	20 000
Sum	2 000	2 000	1 000 000

Aksjonærer pr. 31.12.2022	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal Investor AS	400	40 %	40 %
Joh Johannson Eiendom AS	600	60 %	60 %
Totalt antall aksjer	1 000	100 %	100 %

Note 7 Fortsatt drift

Resultatet for 2022 viser et underskudd på kr. -426 043 etter skatt, mot kr. 0 i 2021. Selskapets formål er å drive med utvikling av eiendommen på Borgen i Oslo, og vil frem mot realisering levere underskudd. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

Note 8 Egenkapital

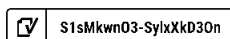
	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2022	30 000	0	0	-6 000	-15 516	8 484
Kapital forhøyelse	970 000	25 000 000				25 970 000
Årets resultat	0		-426 043		0	-426 043
Ompostering			-21 516	6 000	15 516	0
Emisjonskostnader	0	-5 623 800			0	-5 623 800
Egenkapital pr. 31.12.2022	1 000 000	19 376 200	-447 559	0	0	19 928 641



Volvat Boligutvikling AS

Årsregnskap 2022

Org.nr 819 725 802



S1sMkwn03-SylxXkD30n



Resultatregnskap

Volvat Boligutvikling AS

	Note	2022	2021
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	-13 691	0
Sum driftskostnader		-13 691	0
Driftsresultat		-13 691	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 949	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	-52 603	0
Annen finanskostnad		-537 933	0
Resultat av finansposter		-538 587	0
Resultat før skattekostnad		-552 278	0
Skattekostnad på resultat	3	126 235	0
Årsresultat		-426 043	0
Overføringer			
Overført til udekket tap		-426 043	0
Sum overføringer		-426 043	0



Balanse

Volvat Boligutvikling AS

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	1 712 435	0
Sum immaterielle eiendeler		1 712 435	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4, 5	85 199 584	0
Sum varige driftsmidler		85 199 584	0
Sum anleggsmidler		86 912 019	0
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		31 368 099	8 484
Sum omløpsmidler		31 368 099	8 484
Sum eiendeler		118 280 118	8 484



Balanse

Volvat Boligutvikling AS

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	30 000
Overkurs		19 376 200	0
Annen innskutt egenkapital		0	-6 000
Sum innskutt egenkapital		20 376 200	24 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	0	-15 516
Udekket tap		-447 559	0
Sum opptjent egenkapital		-447 559	-15 516
Sum egenkapital	8	19 928 641	8 484
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	85 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		85 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	13 090 941	0
Konserngjeld	2	52 603	0
Påløpte renter		177 933	0
Annen kortsiktig gjeld	2	30 000	0
Sum kortsiktig gjeld		13 351 477	0
Sum gjeld		98 351 477	0
Sum egenkapital og gjeld		118 280 118	8 484

Oslo, 30.06.2023
Styret i Volvat Boligutvikling AS

Morten Nordheim
styreleder

Bjørn Roar Opheim Vedal
styremedlem

Kjersti Røstad Haagaas
styremedlem/daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Volvat Boligutvikling AS

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-552 278	0
Endring i leverandørgjeld	13 090 941	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	260 536	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	12 799 199	0
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	92 409 584	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-92 409 584	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	85 000 000	0
Innbetalinger av egenkapital	25 970 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	110 970 000	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	31 359 615	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	8 484	8 484
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	31 368 099	8 484



Volvat Boligutvikling AS

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

Salgsinntekter

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

Kostnader

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

Klassifisering av balanseposter

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

Generelt om vurdering av balanseposter

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

Aktiverte renter

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

Fordringer

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

Gjeld

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

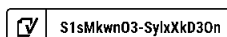
Skatter

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

Kontantstrømoppstilling

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

Side 6





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

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

Godtgjørelse til revisor	2022	2021
Revisjon	12 250	0
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	12 250	0

Revisjonshonoraret er inkl. merverdiavgift.

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

Annen kortsiktige gjeld	2022	2021
Påløpte renter garantiprovisjon til Joh Johansson eiendom	52 603	0
Annen kortsiktig gjeld til aksjonærene	30 000	0
Sum	82 603	0

Leverandørgjeld	2022	2021
Selskap nærstående med aksjonærer	616 109	0
Sum	616 109	0

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



Note 3 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2022	2021
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-552 278	0
Skatteeffekt av emisjonskostnader ført mot egenkapitalen	7 210 000	0
Permanente forskjeller	-7 210 000	0
Årets skattegrunnlag	-552 278	0

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skattefordel	-126 235	0
Skattekostnad ordinært resultat	-126 235	0

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 783 794	-21 516	7 762 278
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	21 516	21 516
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-7 783 794	0	7 783 794

Utsatt skattefordel (22 %)	-1 712 435	0	1 712 435
-----------------------------------	-------------------	----------	------------------

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-552 278	0
Beregnet skatt av resultat før skatt	-121 501	0
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-1 586 200	0
Skatteeffekt av emisjonskostnader ført mot egenkapitalen	1 586 200	0
Effekt av endret prinsipp om balanseføring	-4 734	0
Sum	-126 235	0
Effektiv skattesats	22,9 %	0,0 %

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomt	Totalt
Tilgang	85 199 584	85 199 584
Anskaffelseskost 31.12.2022	85 199 584	85 199 584

Avskrivningsplan Avskrives ikke

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



Note 5 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld:	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	85 000 000	0

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

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

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	2022	2021
Varige driftsmidler	85 199 584	0
Sum	85 199 584	0

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	980	1 000	980 000
B-aksjer	20	1 000	20 000
Sum	2 000	2 000	1 000 000

Aksjonærer pr. 31.12.2022	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal Investor AS	400	40 %	40 %
Joh Johannson Eiendom AS	600	60 %	60 %
Totalt antall aksjer	1 000	100 %	100 %

Note 7 Fortsatt drift

Resultatet for 2022 viser et underskudd på kr. -426 043 etter skatt, mot kr. 0 i 2021. Selskapets formål er å drive med utvikling av eiendommen på Borgen i Oslo, og vil frem mot realisering levere underskudd. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2022	30 000	0	0	-6 000	-15 516	8 484
Kapital forhøyelse	970 000	25 000 000				25 970 000
Årets resultat	0		-426 043		0	-426 043
Ompostering			-21 516	6 000	15 516	0
Emisjonskostnader	0	-5 623 800			0	-5 623 800
Egenkapital pr. 31.12.2022	1 000 000	19 376 200	-447 559	0	0	19 928 641



COMPLETED BY ALL:
03.07.2023 09:18

SENT BY OWNER:
Nora Løvstad - 30.06.2023 15:56

DOCUMENT ID:
SylxXkD30n

ENVELOPE ID:
S1sMkwn03-SylxXkD30n

Document history

DOCUMENT NAME:
Volvat Boligutvikling AS Årsregnskap 2022.pdf
9 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Volvat Boligutvikling AS Årsregnskap 2022.pdf-pAdES-SJ-Cwv2_3.pdf
Volvat Boligutvikling AS Årsregnskap 2022.pdf-pAdES-ByID1w203.pdf
Volvat Boligutvikling AS Årsregnskap 2022.pdf-pAdES-BkZn8yw2d2.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Kjersti Røstad Haagaas kjersti.haagaas@vedal.no	Signed	30.06.2023 16:10	eID	Norwegian BankID (DOB: 70/01/08)
	Authenticated	30.06.2023 16:08	Low	IP: 77.16.64.135
Bjørn Roar Opheim Vedal bjorn.vedal@vedal.no	Signed	30.06.2023 22:32	eID	Norwegian BankID (DOB: 68/04/01)
	Authenticated	30.06.2023 22:30	Low	IP: 77.16.209.183
Morten Nordheim morten.nordheim@joh.no	Signed	03.07.2023 09:18	eID	Norwegian BankID (DOB: 59/01/02)
	Authenticated	03.07.2023 09:15	Low	IP: 178.232.121.50

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed



Deloitte.

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

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Volvat Boligutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Volvat Boligutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

Andre forhold

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: 1QN4E-020F1-B4DC4-F5HGIM-0XJCP-QGV6H



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Volvat Boligutvikling AS

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.

Oslo, 30. juni 2023
Deloitte AS

Reidar Ludvigsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 1QW4E-020F1-B4DC4-F5HGIM-0XJCP-QGV6H



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."

Reidar Ludvigsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-1501479

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-06-30 14:05:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1QW4E-02OF1-B4DC4-F5HG8-0XJCP-QGV6H

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>