



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nora Cathrine Løvstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		209 856	200 000
Sum inntekter		209 856	200 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	882 860	844 498
Sum kostnader		882 860	844 498
Driftsresultat		-673 004	-644 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		333 765	552 336
Sum finansinntekter		333 765	552 336
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	850 000	834 657
Annen rentekostnad		5 522 241	4 946 596
Sum finanskostnader		6 372 241	5 781 253
Netto finans		-6 038 477	-5 228 917
Resultat før skattekostnad		-6 711 481	-5 873 415
Skattekostnad på resultat	3	-1 476 526	-1 292 151
Årsresultat		-5 234 955	-4 581 264
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 234 955	-4 581 264
Totalresultat		-5 234 955	-4 581 264
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 234 955	-4 581 264
Sum overføringer og disponeringer		-5 234 955	-4 581 264



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	4 481 112	3 004 586
Sum immaterielle eiendeler		4 481 112	3 004 586
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4, 5	87 523 659	86 712 956
Sum varige driftsmidler		87 523 659	86 712 956
Sum anleggsmidler		92 004 771	89 717 542
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			50 000
Sum fordringer			50 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 159 720	10 861 629
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 159 720	10 861 629
Sum omløpsmidler		3 159 720	10 911 629
SUM EIENDELER		95 164 492	100 629 171
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs		19 376 200	19 376 200
Sum innskutt egenkapital		20 376 200	20 376 200



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap		10 263 778	5 028 823
Sum opptjent egenkapital		-10 263 778	-5 028 823
Sum egenkapital	8	10 112 422	15 347 377
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	85 000 000	85 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		85 000 000	85 000 000
Sum langsiktig gjeld		85 000 000	85 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	52 070	39 969
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	2		212 500
Påløpte renter			29 325
Annen kortsiktig gjeld	2		
Sum kortsiktig gjeld		52 070	281 794
Sum gjeld		85 052 070	85 281 794
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 164 492	100 629 171



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 688126

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nora Cathrine Løvstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 23.07.2025



Organisasjonsnr: 819 725 802
VOLVAT BOLIGUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		209 856	200 000
Sum inntekter		209 856	200 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	882 860	844 498
Sum kostnader		882 860	844 498
Driftsresultat		-673 004	-644 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		333 765	552 336
Sum finansinntekter		333 765	552 336
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	850 000	834 657
Annen rentekostnad		5 522 241	4 946 596
Sum finanskostnader		6 372 241	5 781 253
Netto finans		-6 038 477	-5 228 917
Resultat før skattekostnad		-6 711 481	-5 873 415
Skattekostnad på resultat	3	-1 476 526	-1 292 151
Årsresultat		-5 234 955	-4 581 264
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 234 955	-4 581 264
Totalresultat		-5 234 955	-4 581 264
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 234 955	-4 581 264
Sum overføringer og disponeringer		-5 234 955	-4 581 264



Organisasjonsnr: 819 725 802
VOLVAT BOLIGUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	4 481 112	3 004 586
Sum immaterielle eiendeler		4 481 112	3 004 586
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4, 5	87 523 659	86 712 956
Sum varige driftsmidler		87 523 659	86 712 956
Sum anleggsmidler		92 004 771	89 717 542
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			50 000
Sum fordringer			50 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 159 720	10 861 629
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 159 720	10 861 629
Sum omløpsmidler		3 159 720	10 911 629
SUM EIENDELER		95 164 492	100 629 171
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs		19 376 200	19 376 200
Sum innskutt egenkapital		20 376 200	20 376 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap		10 263 778	5 028 823
Sum opptjent egenkapital		-10 263 778	-5 028 823
Sum egenkapital	8	10 112 422	15 347 377



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	85 000 000	85 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		85 000 000	85 000 000
Sum langsiktig gjeld		85 000 000	85 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	52 070	39 969
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	2		212 500
Påløpte renter			29 325
Annen kortsiktig gjeld	2		
Sum kortsiktig gjeld		52 070	281 794
Sum gjeld		85 052 070	85 281 794
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 164 492	100 629 171



Organisasjonsnr: 819 725 802
VOLVAT BOLIGUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Volvat Boligutvikling AS

Årsregnskap 2024

Org.nr 819 725 802



Resultatregnskap

Volvat Boligutvikling AS

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Leieinntekt		209 856	200 000
Sum driftsinntekter		209 856	200 000
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	-882 860	-844 498
Sum driftskostnader		-882 860	-844 498
Driftsresultat		-673 004	-644 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		333 765	552 336
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	-850 000	-834 657
Annen rentekostnad		-5 522 241	-4 946 596
Resultat av finansposter		-6 038 477	-5 228 917
Resultat før skattekostnad		-6 711 481	-5 873 415
Skattekostnad på resultat	3	1 476 526	1 292 151
Årsresultat		-5 234 955	-4 581 264
Overføringer			
Overført til udekket tap		-5 234 955	-4 581 264
Sum overføringer		-5 234 955	-4 581 264



Balanse

Volvat Boligutvikling AS

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	<u>4 481 112</u>	<u>3 004 586</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>4 481 112</u>	<u>3 004 586</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4, 5	<u>87 523 659</u>	<u>86 712 956</u>
Sum varige driftsmidler		<u>87 523 659</u>	<u>86 712 956</u>
Sum anleggsmidler		<u>92 004 771</u>	<u>89 717 542</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	50 000
Sum fordringer		0	50 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 159 720	10 861 629
Sum omløpsmidler		<u>3 159 720</u>	<u>10 911 629</u>
Sum eiendeler		<u>95 164 492</u>	<u>100 629 171</u>



Balanse

Volvat Boligutvikling AS

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs		<u>19 376 200</u>	<u>19 376 200</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>20 376 200</u>	<u>20 376 200</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		<u>-10 263 778</u>	<u>-5 028 823</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-10 263 778</u>	<u>-5 028 823</u>
Sum egenkapital	8	<u>10 112 422</u>	<u>15 347 377</u>
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	<u>85 000 000</u>	<u>85 000 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>85 000 000</u>	<u>85 000 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	52 070	39 969
Konserngjeld	2	0	212 500
Påløpte renter		<u>0</u>	<u>29 325</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>52 070</u>	<u>281 794</u>
Sum gjeld		<u>85 052 070</u>	<u>85 281 794</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>95 164 492</u>	<u>100 629 171</u>

Oslo, 20.06.2025
Styret i Volvat Boligutvikling AS

Morten Nordheim
styreleder

Egil Andre Mortensen
styremedlem

Ola Kristian Thon
styremedlem



Kontantstrømoppstilling

Volvat Boligutvikling AS

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-6 711 481	-5 873 415
Endring i kundefordringer	50 000	-50 000
Endring i leverandørgjeld	12 101	-13 050 972
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-241 826	-18 711
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-6 891 206	-18 993 098
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	810 703	1 513 372
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-810 703	-1 513 372
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-7 701 909	-20 506 470
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	10 861 629	31 368 099
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	3 159 720	10 861 629



Volvat Boligutvikling AS

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

Salgsinntekter

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

Kostnader

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

Klassifisering av balanseposter

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

Generelt om vurdering av balanseposter

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

Aktiverte renter

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

Fordringer

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

Gjeld

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

Skatter

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

Kontantstrømoppstilling

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



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

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

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2024	2023
Annen driftskostnad	649 440	723 050
Garantiprovisjon til selskap i samme konsern	850 000	834 657
Annen kortsiktige gjeld	2024	2023
Påløpt garantiprovisjon til Joh Johannson Eiendom AS	0	212 500
Leverandørgjeld	2024	2023
Selskap nærstående med aksjonærer	47 913	0
Balanseførte tjenester kjøpt av aksjonærer	2024	2023
Anlegg under utførelse	662 571	1 172 925

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:	2024	2023	
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-6 711 481	-5 873 415	
Skatteeffekt av emisjonskostnader ført mot egenkapitalen	0	7 210 000	
Årets skattegrunnlag	-6 711 481	1 336 585	
Årets skattekostnad	2024	2023	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Endring i utsatt skattefordel	-1 476 526	-1 292 151	
Skattekostnad ordinært resultat	-1 476 526	-1 292 151	
Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-19 830 103	-13 118 622	6 711 481
Avskåret rentefradrag	-538 587	-538 587	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-20 368 690	-13 657 209	6 711 481
Utsatt skattefordel (22 %)	-4 481 112	-3 004 586	1 476 526
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	-6 711 481	-5 873 415	
Beregnet skatt av resultat før skatt	-1 476 526	-1 292 151	
Sum	-1 476 526	-1 292 151	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	

Side 7



Note 4 Varige driftsmidler

	Tomt	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	85 275 491	1 437 465	86 712 956
Tilgang	40 330	770 373	810 703
Anskaffelseskost 31.12.2024	85 315 821	2 207 838	87 523 659

Avskrivningsplan Avskrives ikke Avskrives ikke

Volvat Boligutvikling AS ervervet i 2022 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:	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	85 000 000	85 000 000

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

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

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	2024	2023
Varige driftsmidler	87 523 659	86 712 956
Sum	87 523 659	86 712 956

Note 6 Aksjonærer

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

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

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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



Note 7 Fortsatt drift

Resultatet for 2024 viser et underskudd på kr. -5 234 955 etter skatt, mot kr. -4 581 264 i 2023. Selskapets formål er å drive med utvikling av eiendommen på Borgen i Oslo, og vil frem mot realisering levere underskudd. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2024	1 000 000	19 376 200	-5 028 823	0	15 347 377
Årets resultat	0		-5 234 955		-5 234 955
Egenkapital pr. 31.12.2024	1 000 000	19 376 200	-10 263 778	0	10 112 422



Deloitte.

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

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Volvat Boligutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Volvat Boligutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Volvat Boligutvikling AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. 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 regnskapsestimater 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, 23. juni 2025
Deloitte AS

Reidar Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name

Date

Ludvigsen, Reidar

2025-06-23

Identification

 **bankID** Ludvigsen, Reidar



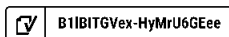
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Volvat Boligutvikling AS

Årsregnskap 2024

Org.nr 819 725 802





Resultatregnskap

Volvat Boligutvikling AS

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Leieinntekt		209 856	200 000
Sum driftsinntekter		209 856	200 000
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	-882 860	-844 498
Sum driftskostnader		-882 860	-844 498
Driftsresultat		-673 004	-644 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		333 765	552 336
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	-850 000	-834 657
Annen rentekostnad		-5 522 241	-4 946 596
Resultat av finansposter		-6 038 477	-5 228 917
Resultat før skattekostnad		-6 711 481	-5 873 415
Skattekostnad på resultat	3	1 476 526	1 292 151
Årsresultat		-5 234 955	-4 581 264
Overføringer			
Overført til udekket tap		-5 234 955	-4 581 264
Sum overføringer		-5 234 955	-4 581 264



Balanse

Volvat Boligutvikling AS

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	<u>4 481 112</u>	<u>3 004 586</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>4 481 112</u>	<u>3 004 586</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4, 5	<u>87 523 659</u>	<u>86 712 956</u>
Sum varige driftsmidler		<u>87 523 659</u>	<u>86 712 956</u>
Sum anleggsmidler		<u>92 004 771</u>	<u>89 717 542</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	50 000
Sum fordringer		0	50 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 159 720	10 861 629
Sum omløpsmidler		<u>3 159 720</u>	<u>10 911 629</u>
Sum eiendeler		<u>95 164 492</u>	<u>100 629 171</u>



Balanse

Volvat Boligutvikling AS

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs		<u>19 376 200</u>	<u>19 376 200</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>20 376 200</u>	<u>20 376 200</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		<u>-10 263 778</u>	<u>-5 028 823</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-10 263 778</u>	<u>-5 028 823</u>
Sum egenkapital	8	<u>10 112 422</u>	<u>15 347 377</u>
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	<u>85 000 000</u>	<u>85 000 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>85 000 000</u>	<u>85 000 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	52 070	39 969
Konserngjeld	2	0	212 500
Påløpte renter		<u>0</u>	<u>29 325</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>52 070</u>	<u>281 794</u>
Sum gjeld		<u>85 052 070</u>	<u>85 281 794</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>95 164 492</u>	<u>100 629 171</u>

Oslo, 20.06.2025
Styret i Volvat Boligutvikling AS

Morten Nordheim
styreleder

Egil Andre Mortensen
styremedlem

Ola Kristian Thon
styremedlem



Kontantstrømoppstilling

Volvat Boligutvikling AS

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-6 711 481	-5 873 415
Endring i kundefordringer	50 000	-50 000
Endring i leverandørgjeld	12 101	-13 050 972
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-241 826	-18 711
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-6 891 206	-18 993 098
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	810 703	1 513 372
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-810 703	-1 513 372
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-7 701 909	-20 506 470
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	10 861 629	31 368 099
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	3 159 720	10 861 629



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.

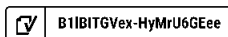
Skatter

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.

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

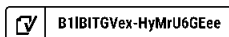
Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2024	2023
Annen driftskostnad	649 440	723 050
Garantiprovisjon til selskap i samme konsern	850 000	834 657
Annen kortsiktige gjeld	2024	2023
Påløpt garantiprovisjon til Joh Johannson Eiendom AS	0	212 500
Leverandørgjeld	2024	2023
Selskap nærstående med aksjonærer	47 913	0
Balanseførte tjenester kjøpt av aksjonærer	2024	2023
Anlegg under utførelse	662 571	1 172 925

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:	2024	2023	
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-6 711 481	-5 873 415	
Skatteeffekt av emisjonskostnader ført mot egenkapitalen	0	7 210 000	
Årets skattegrunnlag	-6 711 481	1 336 585	
Årets skattekostnad	2024	2023	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Endring i utsatt skattefordel	-1 476 526	-1 292 151	
Skattekostnad ordinært resultat	-1 476 526	-1 292 151	
Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-19 830 103	-13 118 622	6 711 481
Avskåret rentefradrag	-538 587	-538 587	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-20 368 690	-13 657 209	6 711 481
Utsatt skattefordel (22 %)	-4 481 112	-3 004 586	1 476 526
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	-6 711 481	-5 873 415	
Beregnet skatt av resultat før skatt	-1 476 526	-1 292 151	
Sum	-1 476 526	-1 292 151	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	

Side 7





Note 4 Varige driftsmidler

	Tomt	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	85 275 491	1 437 465	86 712 956
Tilgang	40 330	770 373	810 703
Anskaffelseskost 31.12.2024	85 315 821	2 207 838	87 523 659

Avskrivningsplan Avskrives ikke Avskrives ikke

Volvat Boligutvikling AS ervervet i 2022 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:	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	85 000 000	85 000 000

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

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

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	2024	2023
Varige driftsmidler	87 523 659	86 712 956
Sum	87 523 659	86 712 956

Note 6 Aksjonærer

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

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

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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



Note 7 Fortsatt drift

Resultatet for 2024 viser et underskudd på kr. -5 234 955 etter skatt, mot kr. -4 581 264 i 2023. Selskapets formål er å drive med utvikling av eiendommen på Borgen i Oslo, og vil frem mot realisering levere underskudd. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2024	1 000 000	19 376 200	-5 028 823	0	15 347 377
Årets resultat	0		-5 234 955		-5 234 955
Egenkapital pr. 31.12.2024	1 000 000	19 376 200	-10 263 778	0	10 112 422



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.06.2025 12:18

SENT BY OWNER:

Thomas Solem · 20.06.2025 13:30

DOCUMENT ID:

HyMrU6GEee

ENVELOPE ID:

B1IBITGVex-HyMrU6GEee

DOCUMENT NAME:

Årsregnskap 2024 Volvat Boligutvikling AS til signering.
pdf
9 pages

SHA-512:

d5d175519775b787807749d40b8796718a56151362a50
7476a69cf08e32bf385bb95967e172f41f549e3b29f540a
2f3880b223c2bc6654fc625ac2de372a1f62

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Egil-André Mortensen	Signed	20.06.2025 14:28	Email	IP: 77.16.44.105
egil-andre.mortensen@vedal.no	Authenticated	20.06.2025 14:27	Low	IP: 77.16.44.105
Morten Nordheim	Signed	21.06.2025 10:57	Email	IP: 51.174.21.53
morten.nordheim@joh.no	Authenticated	21.06.2025 10:57	Low	IP: 51.174.21.53
Ola Thon	Signed	23.06.2025 12:18	Email	IP: 81.175.54.196
ola.thon@vedal.no	Authenticated	23.06.2025 12:17	Low	IP: 81.175.54.196

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

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



PADES
sealed



Attachments

No attachments related to this 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



PADES
sealed