



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 614 663
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VILLASERVICE B4 AS
Forretningsadresse: Kjøpmannsgata 50
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Odd Einar Eriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 02.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		96 623 543	
Sum inntekter		96 623 543	
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		3 179 832	
Varekostnad		67 800 976	
Annen driftskostnad	7	698 651	2 265
Sum kostnader		71 679 459	2 265
Driftsresultat		24 944 084	-2 265
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 090	
Sum finansinntekter		1 090	
Annen rentekostnad		1 008 916	
Annen finanskostnad		777 183	
Sum finanskostnader		1 786 099	
Netto finans		-1 785 009	
Ordinært resultat før skattekostnad		23 159 075	-2 265
Skattekostnad på ordinært resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 159 075	-2 265
Årsresultat	5	23 159 075	-2 265
Årsresultat etter minoritetsinteresser		23 159 075	-2 265
Totalresultat		23 159 075	-2 265
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	2 265	-2 265



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	23 156 810	
Sum overføringer og disponeringer		23 159 075	-2 265



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	10 586 589	13 766 421
Fordringer			
Kundefordringer		96 623 543	
Andre fordringer		5 040	
Sum fordringer		96 628 583	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		30 332	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 332	
Sum omløpsmidler		107 245 504	13 766 421
SUM EIENDELER		107 245 504	13 766 421
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 5	720 579	720 579
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs		260 292	260 292
Sum innskutt egenkapital		980 871	980 871
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 156 810	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Udekket tap			2 265
Sum opptjent egenkapital		23 156 810	-2 265
Sum egenkapital	5	24 137 681	978 606
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	6	6 450 000	
Sum annen langsiktig gjeld		6 450 000	
Sum langsiktig gjeld		6 450 000	0
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		66 474 454	
Leverandørgjeld			13 421
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	6	10 183 368	12 774 394
Sum kortsiktig gjeld		76 657 823	12 787 815
Sum gjeld		83 107 823	12 787 815
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		107 245 504	13 766 421



ORKLA REVISJON AS

Foretaksregisteret
Org.nr.: NO 970 978 984 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Villaservice B4 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Villaservice B4 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 23 159 075. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Tiller 18. april 2017
Orkla Revisjon AS

Per Terje Ingdal
Registrert revisor



VILLASERVICE B4 AS

ÅRSBERETNING 2016

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets virksomhet er utvikling, oppføring, utleie og salg av fast eiendom med tilhørende aktiviteter. Virksomheten drives fra Kjøpmannsgata i Trondheim kommune.

Fortsatt drift

Etter regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Rettvisende oversikt

Selskapet har ett prosjekt på Høiseith på Heimdal. Prosjekter består av 75 leiligheter.

Selskapet startet byggingen i 2016.

Prosjektet vil være ferdigstilt i 2017.

Styret mener at årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av selskapets virksomhet og av dens stilling.

Arbeidsmiljø, sykefravær og likestilling


Selskapet har ingen ansatte. Styret består av tre menn. Styret har ut i fra en vurdering av bedriftens størrelse ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Ytre miljø


Selskapet forurensar ikke det ytre miljø.

Trondheim, 10.04.2017

I styret for Villaservice B4 AS


Odd Einar Eriksen
styreleder


Åge Eriksen
styremedlem/daglig leder


Alf Rune Skjelvik
styremedlem



Resultatregnskap			
Villaservice B4 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2016	2015
Salgsinntekt		96 623 543	0
Sum driftsinntekter		96 623 543	0
Varekostnad		67 800 976	0
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		3 179 832	0
Annen driftskostnad	7	698 651	2 265
Sum driftskostnader		71 679 459	2 265
Driftsresultat		24 944 084	-2 265
Annen renteinntekt		1 090	0
Annen rentekostnad		1 008 916	0
Annen finanskostnad		777 183	0
Resultat av finansposter		-1 785 009	0
Ordinært resultat før skattekostnad		23 159 075	-2 265
Ordinært resultat		23 159 075	-2 265
Årsresultat	5	23 159 075	-2 265
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	5	2 265	0
Avsatt til annen egenkapital	5	23 156 810	0
Overført til udekket tap		0	2 265
Sum overføringer		23 159 075	-2 265



Balanse			
Villaservice B4 AS			
Eiendeler	Note	2016	2015
Omløpsmidler			
Varelager			
Boligprosjekter	4	10 586 589	13 766 421
Kundefordringer		96 623 543	0
Andre kortsiktige fordringer		5 040	0
Sum fordringer		96 628 583	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		30 332	0
Sum omløpsmidler		107 245 504	13 766 421
Sum eiendeler		107 245 504	13 766 421



Balanse			
Villaservice B4 AS			
	Note	2016	2015
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	720 579	720 579
Overkurs		260 292	260 292
Sum innskutt egenkapital		980 871	980 871
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 156 810	0
Udekket tap		0	-2 265
Sum opptjent egenkapital		23 156 810	-2 265
Sum egenkapital	5	24 137 681	978 606
Gjeld			
Konvertible lån	6	6 450 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		6 450 000	0
Kortsiktig gjeld			
Serifikatån		66 474 454	0
Leverandørgjeld		0	13 421
Annen kortsiktig gjeld	6	10 183 368	12 774 394
Sum kortsiktig gjeld		76 657 823	12 787 815
Sum gjeld		83 107 823	12 787 815
Sum egenkapital og gjeld		107 245 504	13 766 421

Trondheim, 10.04.2017
Styret i Villaservice B4 AS


Odd Einar Eriksen
styreleder


Åge Eriksen
styremedlem/daglig leder


Alf Rune Skjelvik
styremedlem

Villaservice B4 AS Side 4



Note 1 Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak.

Konserntilknytning

Selskapet er datterselskap til Villaservice Feltutbygging AS som eier 100 % av selskapet pr. 31.12.2016. Villaservice Feltutbygging AS har følgende andre datterselskaper: Villaservice B1-B2-B3 AS, Villaservice B11-B12-B15 AS, Villaservice B13-B14 AS, Villaservice B5-B9-B10 AS og Villaservice B6-B7-B8 AS. Selskapene inngår i konsernregnskapet til Villaservice Feltutbygging AS. Det utarbeides konsernregnskap og det kan fås utlevert hos Villaservice Feltutbygging AS, Kjøpmannsgata 50, 7010 Trondheim.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk samt fordringer med forfall senere enn ett år fra regnskapsperiodens utløp, er oppført som anleggsmiddel. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmiddel.

Gjeld som knytter seg til varekretsløpet er klassifisert som kortsiktig gjeld. Gjeld som ikke inngår i varekretsløpet og har forfall senere enn ett år fra regnskapsperiodens utløp er klassifisert som langsiktig gjeld.

Vurderingsregler

a) Generelt

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld vurderes tilsvarende til høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anleggsmidler med levetid over en regnskapsperiode balanseføres og avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan der kostnaden sammenstilles tilhørende inntekt i løpet av driftsmidlets levetid. Ved varig verdifall vil balanseført verdi av driftsmidlet nedskrives til virkelig verdi.

b) Prosjekter - varelager

Kostnader knyttet til prosjekter hvor det er sikkert at det blir produksjon aktiveres og klassifiseres som varelager i balansen. Verdien fastsettes til anskaffelseskost og nedskrives ved forventet tap på prosjektene

c) Prosjekter - Inntektsføring

Prosjektinntekter inntektsføres i henhold til løpende avregningsmetode med fortjeneste. Fullføringsgrad beregnes ved påløpte prosjektkostnader/totale prosjektkostnader. Fullføringsgraden korrigeres for andel ikke solgte enheter.

d) Utsatt skatt/utsatt skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Årsaken til at det oppstår verdiforskjeller er anvendelse av ulikt regelverk for enkelte poster regnskapsmessig og skattemessig. Utsatt skattefordel bokføres om ikke annet er opplyst.



Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2016	2015
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	23 159 075	-2 265
Permanente forskjeller	0	-5 666
Endring i midlertidige forskjeller	-24 942 360	0
Skattepliktig inntekt	-1 783 284	-7 931
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2016	2015	Endring
Fordringer	24 942 360	0	-24 942 360
Sum	24 942 360	0	-24 942 360
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 791 216	-7 931	1 783 284
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	23 151 144	-7 931	-23 159 076
Utsatt skatt / skattefordel (24 % / 25 %)	5 556 275	-1 983	-5 558 257

Utsatt skattefordel er ikke bokført i regnskapet.

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Villaservice B4 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	24 019 300	0,03	720 579
Sum	24 019 300		720 579

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Villaservice Feltutbyggi...	24 019 300	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	24 019 300	100,0	100,0



Note 4 Boligprosjekter

	2016	2015
Lager av varer under tilvirkning	10 586 589	13 766 421
Sum balanseført 31.12	10 586 589	13 766 421

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Det er under denne posten balanseført påløpte kostnader inkludert kostpris på tomt knyttet til usolgte enheter. Opptjent ikke fakturert inntekt vises som kortsiktig fordring. Det vises i den forbindelse til nærmere informasjon under.

	2016	2015
Opptjent ikke fakturert produksjon	96 623 543	0
Sum balanseført 31.12	96 623 543	0

Boligprosjekter under tilvirkning er regnskapsført etter løpende avregningsmetode med fortjeneste. Ikke kontraktfestet produksjon (usolgte enheter) vises som varelager, se over. Fullføringsgraden beregnes som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte total kostnader.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2016	720 579	260 292	-2 265	0	978 606
Årsresultat			2 265	23 156 810	23 159 075
Pr 31.12.2016	720 579	260 292	0	23 156 810	24 137 681

Note 6 - Mellomværende med nærstående parter/konsernselskaper

	2016	2015
Gjeld til Villaservice Feltutbygging AS	5 492 118	8 083 144
Gjeld til Stokke Industri III AS	3 225 000	0
Gjeld til Prosjektpartner KSU AS	2 150 000	0
Gjeld til Aakvik Holding AS	1 075 000	0
Netto mellomværende	5 492 118	8 083 144

Det er beregnet 10% rente på mellomværende.

Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2016.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2016 utgjør kr. 10 500 inkl. mva.