



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 614 698  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VILLASERVICE B1-B2-B3 AS  
Forretningsadresse: Kjøpmannsgata 50  
7010 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Åge Eriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.08.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.10.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 271 000	144 851 422
Annen driftsinntekt		740 112	14 954
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 011 112</b>	<b>144 866 376</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			-15 776 235
Varekostnad		1 569 752	138 840 968
Annen driftskostnad	2	296 340	3 753 878
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 866 092</b>	<b>126 818 611</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>145 020</b>	<b>18 047 765</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 044	23 853
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 044</b>	<b>23 853</b>
Annen rentekostnad		-366 695	5 130 912
Annen finanskostnad		4 073	726 402
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-362 622</b>	<b>5 857 314</b>
<b>Netto finans</b>		<b>365 666</b>	<b>-5 833 461</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>510 686</b>	<b>12 214 304</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	552 351	2 687 147
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-41 665</b>	<b>9 527 157</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-41 665</b>	<b>9 527 157</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-41 665</b>	<b>9 527 157</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-41 665</b>	<b>9 527 157</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Konsernbidrag	4	15 510 614	7 731 348
Avsatt til annen egenkapital	4		1 795 809
Overført fra annen egenkapital	4	-15 552 279	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-41 665</b>	<b>9 527 157</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligprosjekter	5, 6	33 987 128	28 930 703
Sum varer		33 987 128	28 930 703
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5, 6		108 636 563
Andre kortsiktige fordringer	7	19 955 807	
Sum fordringer		19 955 807	108 636 563
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		842 346	365 203
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		842 346	365 203
Sum omløpsmidler		54 785 281	137 932 469
SUM EIENDELER		54 785 281	137 932 469
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 8	1 466 524	1 466 524
Overkurs	4	224 629	224 629
Annen innskutt egenkapital	4	1 479 389	1 479 389
Sum innskutt egenkapital		3 170 542	3 170 542
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4		15 552 279



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>15 552 279</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 170 542</b>	<b>18 722 821</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		2 801 001
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>2 801 001</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>2 801 001</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		59 862 746
Leverandørgjeld		1 343 196	1 057 061
Betalbar skatt	3		2 028 083
Annen kortsiktig gjeld	7	50 271 543	53 460 757
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 614 739</b>	<b>116 408 647</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>51 614 739</b>	<b>119 209 648</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 785 281</b>	<b>137 932 469</b>



ORKLA REVISJON

**Til generalforsamlingen i  
Villaservice B1-B2-B3 AS**

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Villaservice B1-B2-B3 AS årsregnskap som viser et underskudd på kr 41 665. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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.

#### *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 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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.

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: post@orklarevisjon.no  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
[www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av [www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no) og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

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

**Uttalelse om andre lovmessige krav**

*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, 19. august 2021

Per Terje Ingdal  
Statsautorisert revisor

(elektronisk signatur)

---

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: [post@orklarevisjon.no](mailto:post@orklarevisjon.no)  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
[www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av [www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no) og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**Ingdal, Per Terje**

 **bankID**

*Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

**24.08.2021 08.38.37**

*Signaturmetode*

**Norwegian BankID**

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## VILLASERVICE B1-B2-B3 AS

### ÅRSBERETNING 2020

#### Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets virksomhet er eiendomsutvikling av tomteområder herunder oppsett og salg av privatboliger. Virksomheten drives fra Kjøpmannsgata i Trondheim kommune.

Selskapet eies 100 % av Villaservice Feltutbygging AS. Selskapets hovedkontor er i Trondheim kommune.

#### Fortsatt drift

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

#### Rettsvisende oversikt

Selskapet har et utbyggingsprosjekt på Høiseith, Heimdal. Prosjektet består av ca 120 rekkehus/familieboliger og ca 410 leiligheter. Konsernet startet byggingen i 2016, prosjektet vil være ferdigstilt i all hovedsak i løpet av 2022/2023.

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

#### Forskning og utvikling

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2020. Det er ingen aktiviseringer vedrørende dette verken i selskapets eller konsernets regnskap.

#### Fremtidsutsikter

Selskapets aktiviteter er hovedsakelig utvikling av boligprosjekter. Etter styrets mening er selskapets og konsernets fremtidsutsikter gode.

#### Finansiell risiko

Selskapets finansielle risiko i den ordinære forretningsvirksomheten er moderat. Selskapet er finansiert gjennom lån fra morselskapet. Utbyggingen finansieres med byggelån og egenfinansiering. Selskapets mål er å styre mot en akseptabel finansiell risiko.

Markedsrisikoen følger bransjen generelt. Selskapet er ikke spesielt eksponert for endringer i valutakurser. Kredittisiko anses moderat. Det har historisk sett vært lite tap på fordringer. Likviditeten i selskapet og konsernet er god.

#### Arbeidsmiljø / Likestilling / Diskriminering

Ved utgangen av regnskapsåret hadde selskapet ingen ansatte.

Styret består av tre menn. Selskapets ledelse er innforstått med de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten. Det er ikke iverksatt konkrete tiltak for å fremme dette arbeidet, men målsettingen for ledelsen er å innfri samfunnets forventninger på sikt.

#### Ytre miljø

Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø.

Trondheim, 11. august 2021

I styret for Villaservice B1-B2-B3 AS

Odd E. Eriksen  
styreleder

Åge Eriksen  
Styremedlem/daglig leder

Alf Rune Skjelvik  
styremedlem



# 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."

**Åge Eriksen** (Fødsels- og personnummer er validert)

Daglig leder

Serienummer: 9578-5994-4-505917

IP: 82.194.xxx.xxx

2021-09-21 07:08:12 UTC



**Odd Einar Eriksen** (Fødsels- og personnummer er validert)

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-530593

IP: 82.194.xxx.xxx

2021-09-21 07:18:29 UTC



**Alf Rune Skjelvik** (Fødsels- og personnummer er validert)

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1891907

IP: 178.248.xxx.xxx

2021-09-21 07:20:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8WWWU-XEQ7L-UYH5F-1ENQ-JMAEV-EGHYQ

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

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?**

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

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

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



# Årsregnskap 2020

## Villaservice B1-B2-B3 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: Y84KA-WO4EJ-XNZ8G-ZBWQJ-5JOBM-ZXZ0X

Org.nr. : 915 614 698



## Resultatregnskap Villaservice B1-B2-B3 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		1 271 000	144 851 422
Annen driftsinntekt		740 112	14 954
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 011 112</b>	<b>144 866 376</b>
Varekostnad		1 569 752	138 840 968
Beholdningsendring		0	-15 776 235
Annen driftskostnad	2	296 340	3 753 878
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 866 092</b>	<b>126 818 611</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>145 020</b>	<b>18 047 765</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 044	23 853
Annen rentekostnad		-366 695	5 130 912
Annen finanskostnad		4 073	726 402
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>365 666</b>	<b>-5 833 461</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>510 686</b>	<b>12 214 304</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	552 351	2 687 147
<b>Årsresultat</b>		<b>-41 665</b>	<b>9 527 157</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	4	15 510 614	7 731 348
Avsatt til annen egenkapital	4	0	1 795 809
Overført fra annen egenkapital	4	15 552 279	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-41 665</b>	<b>9 527 157</b>

Pennco Dokumentnøkkel: Y84KA-WO4E1-XNZ8G-ZBWQJ-5JOBM-ZXZ0X



### Balanse

#### Villaservice B1-B2-B3 AS

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligprosjekter	5, 6	33 987 128	28 930 703
<b>Sum varer</b>		<b>33 987 128</b>	<b>28 930 703</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5, 6	0	108 636 563
Andre kortsiktige fordringer	7	19 955 807	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 955 807</b>	<b>108 636 563</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		842 346	365 203
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>842 346</b>	<b>365 203</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>54 785 281</b>	<b>137 932 469</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>54 785 281</b>	<b>137 932 469</b>

Penneo Dokumentnøkkel: Y84KA-WO4E1-XNZ8G-ZBWQ2-5JOBM-ZXZ0X



## Balanse

### Villaservice B1-B2-B3 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b><i>Innskutt egenkapital</i></b>			
Aksjekapital	4, 8	1 466 524	1 466 524
Overkurs	4	224 629	224 629
Annen innskutt egenkapital	4	1 479 389	1 479 389
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 170 542</b>	<b>3 170 542</b>
<b><i>Opptjent egenkapital</i></b>			
Annen egenkapital	4	0	15 552 279
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>15 552 279</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 170 542</b>	<b>18 722 821</b>
<b>Gjeld</b>			
<b><i>Avsetning for forpliktelser</i></b>			
Utsatt skatt	3	0	2 801 001
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>2 801 001</b>
<b><i>Kortsiktig gjeld</i></b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	59 862 746
Leverandørgjeld		1 343 196	1 057 061
Betalbar skatt	3	0	2 028 083
Annen kortsiktig gjeld	7	50 271 543	53 460 757
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 614 739</b>	<b>116 408 647</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>51 614 739</b>	<b>119 209 648</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>54 785 281</b>	<b>137 932 469</b>

Trondheim, 11.08.2021  
Styret i Villaservice B1-B2-B3 AS

Odd Einar Eriksen  
styreleder

Åge Eriksen  
styremedlem/ daglig leder

Alf Rune Skjelvik  
styremedlem



## Indirekte kontantstrøm

### Villaservice B1-B2-B3 AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2020	2019
Resultat før skattekostnad		510 686	12 214 304
Periodens betalte skatt		-2 028 083	0
Endring i varelager		-5 056 425	-24 453 203
Endring i kundefordringer		108 636 563	-5 798 295
Endring i leverandørgjeld		286 135	969 281
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-431 961	2 431 961
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>105 973 081</b>	<b>-14 635 952</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		73 295 246	14 758 023
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		18 232 542	-11 537 596
Andre innbetalinger		4 895 816	0
Utbetalinger av konsernbidrag		18 863 966	9 911 984
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-105 495 938</b>	<b>-13 132 412</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		477 143	-27 768 364
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		365 203	1 503 293
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>842 346</b>	<b>-26 265 071</b>

Penneo Dokumentnummer: Y84KA-WO4EI-XNZ8G-ZBWQJ-5JOBM-ZXZ0X



## Noter til regnskapet 2020

### Villaservice B1-B2-B3 AS

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

#### Konserntilknytning

Selskapet er datterselskap til Villaservice Feltutbygging AS som eier 100 % av selskapet pr. 31.12.2020. Villaservice Feltutbygging AS har følgende andre datterselskaper: Villaservice B11-B12-B15 AS, Villaservice B13-B14 AS, Villaservice B4 AS, Villaservice B5-B9-B10 AS, Villaservice B6-B7-B8 AS og Y-Park AS. Selskapene inngår i konsernregnskapet til Villaservice Feltutbygging AS. Det utarbeides konsernregnskap. Dette 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.



## Noter til regnskapet 2020

## Villaservice B1-B2-B3 AS

## Note 2 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 2020.

## Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 3 313 inkl mva.

## Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 353 352	4 208 719
Endring i utsatt skatt	-2 801 001	-1 521 572
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>552 351</b>	<b>2 687 147</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	510 686	12 214 304
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	14 731 821	6 916 238
Avgitt konsernbidrag	-15 242 507	-9 911 984
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>9 218 558</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 353 352	4 208 719
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 353 352	-2 180 636
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>2 028 083</b>

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

	2020	2019	Endring
Tilvirkningskontrakter	0	14 731 821	14 731 821
Avsetninger mv	-2 000 000	-2 000 000	0
<b>Sum</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>12 731 821</b>	<b>14 731 821</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 000 000	0	-2 000 000
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>0</b>	<b>12 731 821</b>	<b>12 731 821</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>2 801 001</b>	<b>2 801 001</b>

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.



## Noter til regnskapet 2020

## Villaservice B1-B2-B3 AS

## Note 4 Egenkapital

	Aksje kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2020	1 466 524	224 629	1 479 389	15 552 279	18 722 821
Avgitt konsernbidrag				-15 510 614	-15 510 614
Årets resultat				-41 665	-41 665
<b>Pr 31.12.2020</b>	<b>1 466 524</b>	<b>224 629</b>	<b>1 479 389</b>	<b>0</b>	<b>3 170 542</b>

## Note 5 Boligprosjekter

Boligprosjekter under tilvirkning er regnskapsført etter løpende avregningsmetode med fortjeneste. Ikke kontraktfestet produksjon vises som varelager. Fullføringsgraden beregnes som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalkostnader.

	2020	2019
Varer under tilvirkning	33 987 128	28 930 703
<b>Sum</b>	<b>33 987 128</b>	<b>28 930 703</b>

Selskapets varebeholdning består av påløpte kostnader pr 31.12.2020.

Opptjent ikke fakturert inntekt vises som kortsiktig fordring.

	2020	2019
Opptjent ikke fakturert produksjon	0	108 586 250
<b>Sum balanseført pr 31.12</b>	<b>0</b>	<b>108 586 250</b>

## Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Byggelån	0	-59 862 746
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>-59 862 746</b>

## Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Varelager	33 987 128	28 930 703
Kundefordringer	0	108 636 563
<b>Sum</b>	<b>33 987 128</b>	<b>137 567 266</b>



## Noter til regnskapet 2020

### Villaservice B1-B2-B3 AS

#### Note 7 Mellomværende med nærstående parter/konsernselskaper

	2020	2019
Skyldig konsernbidrag	-18 863 966	
Gjeld til Villaservice B4 AS	-395 095	-208 406
Gjeld til Villaservice B5-B9-B10 AS	-21 334	0
Gjeld til Villaservice B6-B7-B8 AS	-2 042 905	0
Gjeld til Villaservice B11-B12-B15 AS	-1 049 074	0
Gjeld til Villaservice B13-B14 AS	-25 899 169	-11 115 000
Fordring / gjeld Villaservice Feltutbygging AS	19 955 807	-16 360 906
<b>Netto mellomværende</b>	<b>-28 315 736</b>	<b>-27 684 312</b>

Transaksjoner med nærstående parter skjer etter alminnelige betingelser.  
Det er ikke beregnet renter på mellomværender.

#### Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Villaservice B1-B2-B3 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	73 326 200	0,0	1 466 524
<b>Sum</b>	<b>73 326 200</b>		<b>1 466 524</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i %pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Villaservice Feltutbygging AS	73 326 200	100,0	100,0

Penneo Dokumentnr: Y84KA-WO4E1-XNZ8G-ZBWQ2-5JOBM-ZXZ0X



# 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."

## Åge Eriksen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-505917

IP: 82.194.xxx.xxx

2021-08-15 11:10:06Z



## Odd Einar Eriksen

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-530593

IP: 82.194.xxx.xxx

2021-08-16 09:29:47Z



## Alf Rune Skjelvik

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1891907

IP: 178.164.xxx.xxx

2021-08-17 12:22:28Z



Penneo Dokumentnøkkel: Y84KA-WO4EJ-XN28G-ZBWQ2-5JOBM-ZXZ0X

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



# Årsregnskap 2020

## Villaservice B1-B2-B3 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 915 614 698



## Resultatregnskap

### Villaservice B1-B2-B3 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		1 271 000	144 851 422
Annen driftsinntekt		740 112	14 954
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 011 112</b>	<b>144 866 376</b>
Varekostnad		1 569 752	138 840 968
Beholdningsendring		0	-15 776 235
Annen driftskostnad	2	296 340	3 753 878
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 866 092</b>	<b>126 818 611</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>145 020</b>	<b>18 047 765</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 044	23 853
Annen rentekostnad		-366 695	5 130 912
Annen finanskostnad		4 073	726 402
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>365 666</b>	<b>-5 833 461</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>510 686</b>	<b>12 214 304</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	552 351	2 687 147
<b>Årsresultat</b>		<b>-41 665</b>	<b>9 527 157</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	4	15 510 614	7 731 348
Avsatt til annen egenkapital	4	0	1 795 809
Overført fra annen egenkapital	4	15 552 279	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-41 665</b>	<b>9 527 157</b>



## Balanse

### Villaservice B1-B2-B3 AS

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligprosjekter	5, 6	33 987 128	28 930 703
<b>Sum varer</b>		<b>33 987 128</b>	<b>28 930 703</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5, 6	0	108 636 563
Andre kortsiktige fordringer	7	19 955 807	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 955 807</b>	<b>108 636 563</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		842 346	365 203
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>842 346</b>	<b>365 203</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>54 785 281</b>	<b>137 932 469</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>54 785 281</b>	<b>137 932 469</b>



## Balanse

### Villaservice B1-B2-B3 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 8	1 466 524	1 466 524
Overkurs	4	224 629	224 629
Annen innskutt egenkapital	4	1 479 389	1 479 389
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 170 542</b>	<b>3 170 542</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	0	15 552 279
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>15 552 279</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 170 542</b>	<b>18 722 821</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelse</i>			
Utsatt skatt	3	0	2 801 001
<b>Sum avsetning for forpliktelse</b>		<b>0</b>	<b>2 801 001</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	59 862 746
Leverandørgjeld		1 343 196	1 057 061
Betalbar skatt	3	0	2 028 083
Annen kortsiktig gjeld	7	50 271 543	53 460 757
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 614 739</b>	<b>116 408 647</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>51 614 739</b>	<b>119 209 648</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>54 785 281</b>	<b>137 932 469</b>

Trondheim, 11.08.2021  
Styret i Villaservice B1-B2-B3 AS

Odd Einar Eriksen  
styreleder

Åge Eriksen  
styremedlem/daglig leder

Alf Rune Skjelvik  
styremedlem



## Indirekte kontantstrøm

### Villaservice B1-B2-B3 AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2020	2019
Resultat før skattekostnad		510 686	12 214 304
Periodens betalte skatt		-2 028 083	0
Endring i varelager		-5 056 425	-24 453 203
Endring i kundefordringer		108 636 563	-5 798 295
Endring i leverandørgjeld		286 135	969 281
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-431 961	2 431 961
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>105 973 081</b>	<b>-14 635 952</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		73 295 246	14 758 023
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		18 232 542	-11 537 596
Andre innbetalinger		4 895 816	0
Utbetalinger av konsernbidrag		18 863 966	9 911 984
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-105 495 938</b>	<b>-13 132 412</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		477 143	-27 768 364
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		365 203	1 503 293
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>842 346</b>	<b>-26 265 071</b>



## Noter til regnskapet 2020

### Villaservice B1-B2-B3 AS

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

#### Konserntilknytning

Selskapet er datterselskap til Villaservice Feltutbygging AS som eier 100 % av selskapet pr. 31.12.2020. Villaservice Feltutbygging AS har følgende andre datterselskaper: Villaservice B11-B12-B15 AS, Villaservice B13-B14 AS, Villaservice B4 AS, Villaservice B5-B9-B10 AS, Villaservice B6-B7-B8 AS og Y-Park AS. Selskapene inngår i konsernregnskapet til Villaservice Feltutbygging AS. Det utarbeides konsernregnskap. Dette 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.



## Noter til regnskapet 2020

## Villaservice B1-B2-B3 AS

## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2020.

## Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 3 313 inkl mva.

## Note 3 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 353 352	4 208 719
Endring i utsatt skatt	-2 801 001	-1 521 572
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>552 351</b>	<b>2 687 147</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	510 686	12 214 304
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	14 731 821	6 916 238
Avgitt konsernbidrag	-15 242 507	-9 911 984
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>9 218 558</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 353 352	4 208 719
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 353 352	-2 180 636
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>2 028 083</b>

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>Endring</u>
Tilvirkningskontrakter	0	14 731 821	14 731 821
Avsetninger mv	-2 000 000	-2 000 000	0
<b>Sum</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>12 731 821</b>	<b>14 731 821</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 000 000	0	-2 000 000
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>0</b>	<b>12 731 821</b>	<b>12 731 821</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>2 801 001</b>	<b>2 801 001</b>

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.



## Noter til regnskapet 2020

### Villaservice B1-B2-B3 AS

#### Note 4 Egenkapital

	Aksje kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2020	1 466 524	224 629	1 479 389	15 552 279	18 722 821
Avgitt konsernbidrag				-15 510 614	-15 510 614
Årets resultat				-41 665	-41 665
<b>Pr 31.12.2020</b>	<b>1 466 524</b>	<b>224 629</b>	<b>1 479 389</b>	<b>0</b>	<b>3 170 542</b>

#### Note 5 Boligprosjekter

Boligprosjekter under tilvirkning er regnskapsført etter løpende avregningsmetode med fortjeneste. Ikke kontraktfestet produksjon vises som varelager. Fullføringsgraden beregnes som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalcostnader.

	2020	2019
Varer under tilvirkning	33 987 128	28 930 703
<b>Sum</b>	<b>33 987 128</b>	<b>28 930 703</b>

Selskapets varebeholdning består av påløpte kostnader pr 31.12.2020.

Opptjent ikke fakturert inntekt vises som kortsiktig fordring.

	2020	2019
Opptjent ikke fakturert produksjon	0	108 586 250
<b>Sum balanseført pr 31.12</b>	<b>0</b>	<b>108 586 250</b>

#### Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Byggelån	0	-59 862 746
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>-59 862 746</b>

#### Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Varelager	33 987 128	28 930 703
Kundefordringer	0	108 636 563
<b>Sum</b>	<b>33 987 128</b>	<b>137 567 266</b>



## Noter til regnskapet 2020

### Villaservice B1-B2-B3 AS

#### Note 7 Mellomværende med nærstående parter/konsernselskaper

	2020	2019
Skyldig konsernbidrag	-18 863 966	
Gjeld til Villaservice B4 AS	-395 095	-208 406
Gjeld til Villaservice B5-B9-B10 AS	-21 334	0
Gjeld til Villaservice B6-B7-B8 AS	-2 042 905	0
Gjeld til Villaservice B11-B12-B15 AS	-1 049 074	0
Gjeld til Villaservice B13-B14 AS	-25 899 169	-11 115 000
Fordring / gjeld Villaservice Feltutbygging AS	19 955 807	-16 360 906
<b>Netto mellomværende</b>	<b>-28 315 736</b>	<b>-27 684 312</b>

Transaksjoner med nærstående parter skjer etter alminnelige betingelser.  
Det er ikke beregnet renter på mellomværender.

#### Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Villaservice B1-B2-B3 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	73 326 200	0,0	1 466 524
<b>Sum</b>	<b>73 326 200</b>		<b>1 466 524</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Villaservice Feltutbygging AS	73 326 200	100,0	100,0