



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 614 671
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VILLASERVICE B13-B14 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, 03.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-1 453 824	
Annen driftskostnad	7	1 453 827	2 265
Sum kostnader		3	2 265
Driftsresultat		-3	-2 265
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10	
Sum finansinntekter		10	
Annen finanskostnad		7	
Sum finanskostnader		7	
Netto finans		3	
Ordinært resultat før skattekostnad		1	-2 265
Skattekostnad på ordinært resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		1	-2 265
Årsresultat	5	1	-2 265
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1	-2 265
Totalresultat		1	-2 265
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	1	-2 265
Sum overføringer og disponeringer		1	-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	18 467 771	17 013 947
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 591	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 591	
Sum omløpsmidler		18 479 362	17 013 947
SUM EIENDELER		18 479 362	17 013 947
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 5	1 679 370	1 679 370
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs		248 543	248 543
Sum innskutt egenkapital		1 927 913	1 927 913
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 264	2 265
Sum opptjent egenkapital		-2 264	-2 265
Sum egenkapital	5	1 925 649	1 925 648
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			2 265
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	6	16 553 713	15 086 034
Sum kortsiktig gjeld		16 553 713	15 088 299
Sum gjeld		16 553 713	15 088 299
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 479 362	17 013 947



ORKLA REVISJON AS

Revisornr. 970 978 984
Medlem av Revisorforeningen

Til generalforsamlingen i
Villaservice B13-B14 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Villaservice B13-B14 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1. 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 (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 informasjon i 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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 utilsiktede feil.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som innholder 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.

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

- identifiserer og anslår 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt driftforutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



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 og forutsetningen om fortsatt drift 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 bokføringskikk i Norge.

Tiller, 18. april 2017

Orkla Revisjon AS

Per Terje Ingdal
Registrert revisor



VILLASERVICE B13-B14 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.

Rettsvisende oversikt

Selskapet har ett prosjekt på Høiseith på Heimdal. Prosjektet består av 97 rekkehus og eneboliger. Selskapet planlegger byggestart i 2017.

Prosjektet vil være ferdigstilt i all hovedsak i løpet av 2020.

Styret mener at årsregnskapet gir en rettsvisende 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 forurensrer ikke det ytre miljø.

Trondheim, 10.04.2017

I styret for Villaservice B13-B14 AS

Odd Einar Eriksen
styreleder

Åge Eriksen
styremedlem/daglig leder

Alf Rune Skjelvik
styremedlem



Resultatregnskap			
Villaservice B13-B14 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2016	2015
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		-1 453 824	0
Annen driftskostnad	7	1 453 827	2 265
Sum driftskostnader		3	2 265
Driftsresultat		-3	-2 265
Annen renteinntekt		10	0
Annen finanskostnad		7	0
Resultat av finansposter		3	0
Ordinært resultat før skattekostnad		1	-2 265
Ordinært resultat		1	-2 265
Årsresultat	5	1	-2 265
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	5	1	0
Overført til udekket tap		0	2 265
Sum overføringer		1	-2 265



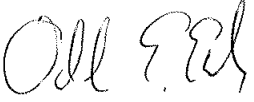


Balanse			
Villaservice B13-B14 AS			
Eiendeler	Note	2016	2015
Omløpsmidler			
Varelager			
Boligprosjekter	4	18 467 771	17 013 947
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 591	0
Sum omløpsmidler		18 479 362	17 013 947
Sum eiendeler		18 479 362	17 013 947

Villaservice B13-B14 AS Side 3



Balanse			
Villaservice B13-B14 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2016	2015
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	1 679 370	1 679 370
Overkurs		248 543	248 543
Sum innskutt egenkapital		1 927 913	1 927 913
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-2 264	-2 265
Sum opptjent egenkapital		-2 264	-2 265
Sum egenkapital	5	1 925 649	1 925 648
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	2 265
Annen kortsiktig gjeld	6	16 553 713	15 086 034
Sum kortsiktig gjeld		16 553 713	15 088 299
Sum gjeld		16 553 713	15 088 299
Sum egenkapital og gjeld		18 479 362	17 013 947

Trondheim, 10.04.2017
Styret i Villaservice B13-B14 AS

 Odd Einar Eriksen styreleder	 Åge Eriksen styremedlem/daglig leder	 Alf Rune Bjelvik styremedlem
--	--	--

Villaservice B13-B14 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 B4 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	1	-2 265
Permanente forskjeller	0	-5 666
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1	0
Skattepliktig inntekt	0	-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
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 930	-7 931	-1
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-7 930	-7 931	-1
Utsatt skattefordel (24 % / 25 %)	-1 903	-1 983	-79

Utsatt skattefordel er ikke bokført i regnskapet.

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Villaservice B13-B14 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	799 700	2,10	1 679 370
Sum	799 700		1 679 370

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Villaservice Feltutbyggi...	799 700	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	799 700	100,0	100,0



Note 4 Boligprosjekter

	2016	2015
Lager av varer under tilvirkning	18 467 771	17 013 947
Sum	18 467 771	17 013 947

Selskapets varebeholdning består av påløpte kostnader knyttet til usolgte enheter pr. 31.12.2016

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs- fond	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2016	1 679 370	248 543	-2 265	0	1 925 648
Årsresultat			1	0	1
Pr 31.12.2016	1 679 370	248 543	-2 264	0	1 925 649

Note 6 - Mellomværende med nærstående parter/konsernselskaper

	2016	2015
Gjeld til Villaservice Feltutbygging AS	1 973 713	506 034
Netto mellomværende	1 973 713	506 034

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.