



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 643 001
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FINNES VILLA AS
Forretningsadresse: Beddingen 16
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjetil Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		32 939	
Annen driftsinntekt		598 700	565 973
Sum inntekter		631 639	565 973
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			78 695
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	528 408	543 094
Annen driftskostnad	2	383 969	998 564
Sum kostnader		912 377	1 620 354
Driftsresultat		-280 738	-1 054 381
Rentekostnad til foretak i samme konsern		642 076	372 935
Annen rentekostnad		139 873	113 279
Annen finanskostnad		946	1 362
Sum finanskostnader		782 895	487 576
Netto finans		-782 895	-487 576
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 063 633	-1 541 957
Skattekostnad på resultat	3	-233 999	-339 231
Ordinært resultat etter skattekostnad		-829 634	-1 202 726
Årsresultat	4	-829 634	-1 202 726
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-829 634	-1 202 726
Totalresultat		-829 634	-1 202 726
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			-1 202 726
Overført fra annen egenkapital		-829 634	
Sum overføringer og disponeringer		-829 634	-1 202 726



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	90 874	178 862
Sum immaterielle eiendeler		90 874	178 862
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	14 996 302	15 524 710
Sum varige driftsmidler		14 996 302	15 524 710
Sum anleggsmidler		15 087 176	15 703 572
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		32 939	110 317
Andre kortsiktige fordringer		205 011	408 195
Konsernfordringer	3	1 463 576	1 456 113
Sum fordringer		1 701 526	1 974 625
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	227 424	129 217
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		227 424	129 217
Sum omløpsmidler		1 928 950	2 103 842
SUM EIENDELER		17 016 126	17 807 415
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	4 767 006	4 455 051



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		4 797 006	4 485 051
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	5 213 012	5 213 012
Sum opptjent egenkapital		-5 213 012	-5 213 012
Sum egenkapital		-416 006	-727 961
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 000 100	3 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 000 100	3 200 000
Sum langsiktig gjeld		3 000 100	3 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-5 141	13 772
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter			158 393
Kortsiktig konserngjeld		14 437 173	15 163 210
Sum kortsiktig gjeld		14 432 032	15 335 375
Sum gjeld		17 432 132	18 535 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 016 126	17 807 415



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 601307

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 643 001
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FINNES VILLA AS
Forretningsadresse: Beddingen 16
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjetil Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.07.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 918 643 001
FINNES VILLA AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		32 939	
Annen driftsinntekt		598 700	565 973
Sum inntekter		631 639	565 973
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			78 695
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	528 408	543 094
Annen driftskostnad	2	383 969	998 564
Sum kostnader		912 377	1 620 354
Driftsresultat		-280 738	-1 054 381
Rentekostnad til foretak i samme konsern		642 076	372 935
Annen rentekostnad		139 873	113 279
Annen finanskostnad		946	1 362
Sum finanskostnader		782 895	487 576
Netto finans		-782 895	-487 576
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 063 633	-1 541 957
Skattekostnad på resultat	3	-233 999	-339 231
Ordinært resultat etter skattekostnad		-829 634	-1 202 726
Årsresultat	4	-829 634	-1 202 726
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-829 634	-1 202 726
Totalresultat		-829 634	-1 202 726
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			-1 202 726
Overført fra annen egenkapital		-829 634	
Sum overføringer og disponeringer		-829 634	-1 202 726



Organisasjonsnr: 918 643 001
FINNES VILLA AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	90 874	178 862
Sum immaterielle eiendeler		90 874	178 862
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	14 996 302	15 524 710
Sum varige driftsmidler		14 996 302	15 524 710
Sum anleggsmidler		15 087 176	15 703 572
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		32 939	110 317
Andre kortsiktige fordringer		205 011	408 195
Konsernfordringer	3	1 463 576	1 456 113
Sum fordringer		1 701 526	1 974 625
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	227 424	129 217
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		227 424	129 217
Sum omløpsmidler		1 928 950	2 103 842
SUM EIENDELER		17 016 126	17 807 415
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	4 767 006	4 455 051
Sum innskutt egenkapital		4 797 006	4 485 051
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	5 213 012	5 213 012
Sum opptjent egenkapital		-5 213 012	-5 213 012
Sum egenkapital		-416 006	-727 961



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	3 000 100	3 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 000 100	3 200 000
Sum langsiktig gjeld		3 000 100	3 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-5 141	13 772
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter			158 393
Kortsiktig konserngjeld		14 437 173	15 163 210
Sum kortsiktig gjeld		14 432 032	15 335 375
Sum gjeld		17 432 132	18 535 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 016 126	17 807 415



Organisasjonsnr: 918 643 001
FINNES VILLA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



 BankID Signing
Raymond Walther
2023-03-31

 BankID Signing
Torry Eilertsen
2023-03-31

 BankID Signing
Ørjan Vårdal
2023-04-04

 BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2023-04-06

Årsregnskap

2022

Finnes Villa AS

Org.nr.: 918 643 001



Finnes Villa AS


Resultatregnskap

	Note	2022	
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		32 939	0
Annen driftsinntekt		598 700	565 973
Sum driftsinntekter		631 639	565 973
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		0	78 695
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	528 408	543 094
Annen driftskostnad	2	383 969	998 564
Sum driftskostnader		912 377	1 620 354
Driftsresultat		-280 738	-1 054 381
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		642 076	372 935
Annen rentekostnad		139 873	113 279
Annen finanskostnad		946	1 362
Resultat av finansposter		-782 895	-487 576
Resultat før skattekostnad		-1 063 633	-1 541 957
Skattekostnad på resultat	3	-233 999	-339 231
Årsresultat	4	-829 634	-1 202 726
Overføringer			
Overført til udekket tap		0	1 202 726
Overført fra annen egenkapital		829 634	0
Sum overføringer		-829 634	-1 202 726

 BankID Signing
Raymond Walther
2023-03-31

 BankID Signing
Torry Eilertsen
2023-03-31

 BankID Signing
Ørjan Vårdal
2023-04-04

 BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2023-04-06



Finnes Villa AS

Balanse

	Note	2022	
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	90 874	178 862
Sum immaterielle eiendeler		90 874	178 862
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	14 996 302	15 524 710
Sum varige driftsmidler		14 996 302	15 524 710
Sum anleggsmidler		15 087 176	15 703 572
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		32 939	110 317
Andre kortsiktige fordringer		205 011	408 195
Konsernfordringer	3	1 463 576	1 456 113
Sum fordringer		1 701 526	1 974 625
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	227 424	129 217
Sum omløpsmidler		1 928 950	2 103 842
Sum eiendeler		17 016 126	17 807 415

 BankID Signing
Raymond Walther
2023-03-31

 BankID Signing
Torry Eilertsen
2023-03-31

 BankID Signing
Ørjan Vårdal
2023-04-04

 BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2023-04-06



Finnes Villa AS

Balanse

	Note	2022	
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	4 767 006	4 455 051
Sum innskutt egenkapital		<u>4 797 006</u>	<u>4 485 051</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	4	-5 213 012	-5 213 012
Sum opptjent egenkapital		<u>-5 213 012</u>	<u>-5 213 012</u>
Sum egenkapital		<u>-416 006</u>	<u>-727 961</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 000 100	3 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>3 000 100</u>	<u>3 200 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		-5 141	13 772
Skyldig offentlige avgifter		0	158 393
Konserngjeld		14 437 173	15 163 210
Sum kortsiktig gjeld		<u>14 432 032</u>	<u>15 335 375</u>
Sum gjeld		<u>17 432 132</u>	<u>18 535 375</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>17 016 126</u>	<u>17 807 415</u>





Finnes Villa AS

Balanse

Note

2022

Trondheim, 24.03.2023
Styret i Finnes Villa AS

 BankID Signing
Raymond Walther
2023-03-31
 BankID Signing
Torry Eilertsen
2023-03-31
 BankID Signing
Ørjan Vårdal
2023-04-04
 BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2023-04-06

Pål Magnus Aglen
styreleder

Ørjan Vårdal
styremedlem

Raymond Walther
styremedlem

Torry Eilertsen
daglig leder



Finnes Villa AS

Noter til årsregnskapet for 2022



Note Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapet ble stiftet 01.02.2017.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester og leieinntekter inntektsføres etter hvert som de leveres og klassifiseres som annen driftsinntekt.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Anleggsmidler

	Bygg	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	9 511 135	7 650 420	17 161 555
Tilgang kjøpte driftsmidler	440 593	0	440 593
Anskaffelseskost 31.12.2022	9 951 728	7 650 420	17 602 148
Akkumulerte avskrivninger	-2 605 846	0	-2 605 846
Bokført verdi pr. 31.12.2022	7 345 882	7 650 420	14 996 302
Årets avskrivninger	528 408	0	528 408



Finnes Villa AS

Noter til årsregnskapet for 2022



Avskrivningstiden er 15 - 17 år. Tomt avskrives ikke.

Note 2 Lønnskostnader, ansatte og revisor

Finnes Villa AS har ingen ansatte og har således ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-233 999	-339 231
Skattekostnad ordinært resultat	-233 999	-339 231
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 063 633	-1 541 957
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-399 943	85 844
Mottatt konsernbidrag	1 463 576	1 456 113
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-321 987	-320 345
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	321 987	320 345
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-150 555	-50 497	100 057
Fordringer	0	-500 000	-500 000
Sum	-150 555	-550 497	-399 943
Avskåret rentefradrag	-262 512	-262 512	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-413 067	-813 009	-399 943
Utsatt skattefordel (22 %)	-90 875	-178 862	-87 987



Finnes Villa AS

Noter til årsregnskapet for 2022



Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum egenkapital
Per 31.12.2021	30 000	4 455 051	-5 213 012	-727 961
Årets resultat		-829 634		-829 634
Konsernbidrag mottatt		1 141 589		1 141 589
Per 31.12.2022	30 000	4 767 006	-5 213 012	-416 006

Selskapets egenkapital er tapt. Årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede. Morselskapet Lilleby Eiendom AS vil om nødvendig tilføre kapital for å sikre forsvarlig egenkapital. Styret vurderer derfor likviditeten i selskapet som forsvarlig.

Note 5 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.

Note 6 Annen langsiktig gjeld

Pantelån	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 000 100	3 200 000
Sum annen langsiktig gjeld	3 000 100	3 200 000

Selskapet har finansiert deler av bygget ved et serielån på 4,0 millioner kroner. Lånet løper fra 01.12.2017 til 01.12.2037. Lånet renteberegnes med nominell rente tilsvarende 3 måneders NIBOR med et påslag, og renteberegnes etterskuddsvis per kvartal. Lånet nedbetales med faste avdrag på kr. 200.000,- per år. Årets avdrag på kr. 200.000,- betales kvartalsvis.

Som sikkerhet for lånet har selskapet stilt følgende 1. prioritets sikkerhet;
Panterett i fast eiendom gnr 415, bnr 242 i Trondheim kommune pålydende kr. 6.000.000,-
Panterett i driftstilbehør pålydende kr. 4.000.000,-
Factoringavtale pålydende kr. 4.000.000,-



Til generalforsamlingen i FINNES VILLA AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

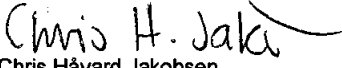
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 24. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap

2022

Finnes Villa AS

Org.nr.: 918 643 001

**Finnes Villa AS****Resultatregnskap**

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		32 939	0
Annen driftsinntekt		598 700	565 973
Sum driftsinntekter		<u>631 639</u>	<u>565 973</u>
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		0	78 695
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	528 408	543 094
Annen driftskostnad	2	383 969	998 564
Sum driftskostnader		<u>912 377</u>	<u>1 620 354</u>
Driftsresultat		<u>-280 738</u>	<u>-1 054 381</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		642 076	372 935
Annen rentekostnad		139 873	113 279
Annen finanskostnad		946	1 362
Resultat av finansposter		<u>-782 895</u>	<u>-487 576</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-1 063 633</u>	<u>-1 541 957</u>
Skattekostnad på resultat	3	-233 999	-339 231
Årsresultat	4	<u>-829 634</u>	<u>-1 202 726</u>
Overføringer			
Overført til udekket tap		0	1 202 726
Overført fra annen egenkapital		829 634	0
Sum overføringer		<u>-829 634</u>	<u>-1 202 726</u>



Finnes Villa AS

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	90 874	178 862
Sum immaterielle eiendeler		<u>90 874</u>	<u>178 862</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	14 996 302	15 524 710
Sum varige driftsmidler		<u>14 996 302</u>	<u>15 524 710</u>
Sum anleggsmidler		<u>15 087 176</u>	<u>15 703 572</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		32 939	110 317
Andre kortsiktige fordringer		205 011	408 195
Konsernfordringer	3	1 463 576	1 456 113
Sum fordringer		<u>1 701 526</u>	<u>1 974 625</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	227 424	129 217
Sum omløpsmidler		<u>1 928 950</u>	<u>2 103 842</u>
Sum eiendeler		<u>17 016 126</u>	<u>17 807 415</u>



Finnes Villa AS

Balanse

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	4 767 006	4 455 051
Sum innskutt egenkapital		<u>4 797 006</u>	<u>4 485 051</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	-5 213 012	-5 213 012
Sum opptjent egenkapital		<u>-5 213 012</u>	<u>-5 213 012</u>
Sum egenkapital		<u>-416 006</u>	<u>-727 961</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 000 100	3 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>3 000 100</u>	<u>3 200 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-5 141	13 772
Skyldig offentlige avgifter		0	158 393
Konserngjeld		14 437 173	15 163 210
Sum kortsiktig gjeld		<u>14 432 032</u>	<u>15 335 375</u>
Sum gjeld		<u>17 432 132</u>	<u>18 535 375</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>17 016 126</u>	<u>17 807 415</u>



Finnes Villa AS

Balanse

Note	2022	2021
Trondheim, 24.03.2023 Styret i Finnes Villa AS		

Pål Magnus Aglen
styreleder

Ørjan Vårdal
styremedlem

Raymond Walther
styremedlem

Torry Eilertsen
daglig leder



Finnes Villa AS

Noter til årsregnskapet for 2022

Note Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapet ble stiftet 01.02.2017.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester og leieinntekter inntektsføres etter hvert som de leveres og klassifiseres som annen driftsinntekt.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Anleggsmidler

	Bygg	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	9 511 135	7 650 420	17 161 555
Tilgang kjøpte driftsmidler	440 593	0	440 593
Anskaffelseskost 31.12.2022	9 951 728	7 650 420	17 602 148
Akkumulerte avskrivninger	-2 605 846	0	-2 605 846
Bokført verdi pr. 31.12.2022	7 345 882	7 650 420	14 996 302
Årets avskrivninger	528 408	0	528 408



Finnes Villa AS

Noter til årsregnskapet for 2022

Avskrivningstiden er 15 - 17 år. Tomt avskrives ikke.

Note 2 Lønnskostnader, ansatte og revisor

Finnes Villa AS har ingen ansatte og har således ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-233 999	-339 231
Skattekostnad ordinært resultat	-233 999	-339 231
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 063 633	-1 541 957
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-399 943	85 844
Mottatt konsernbidrag	1 463 576	1 456 113
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-321 987	-320 345
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	321 987	320 345
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-150 555	-50 497	100 057
Fordringer	0	-500 000	-500 000
Sum	-150 555	-550 497	-399 943
Avskåret rentefradrag	-262 512	-262 512	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-413 067	-813 009	-399 943
Utsatt skattefordel (22 %)	-90 875	-178 862	-87 987



Finnes Villa AS

Noter til årsregnskapet for 2022

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum egenkapital
Per 31.12.2021	30 000	4 455 051	-5 213 012	-727 961
Årets resultat		-829 634		-829 634
Konsernbidrag mottatt		1 141 589		1 141 589
Per 31.12.2022	30 000	4 767 006	-5 213 012	-416 006

Selskapets egenkapital er tapt. Årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede. Morselskapet Lilleby Eiendom AS vil om nødvendig tilføre kapital for å sikre forsvarlig egenkapital. Styret vurderer derfor likviditeten i selskapet som forsvarlig.

Note 5 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.

Note 6 Annen langsiktig gjeld

Pantelån	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 000 100	3 200 000
Sum annen langsiktig gjeld	3 000 100	3 200 000

Selskapet har finansiert deler av bygget ved et serielån på 4,0 millioner kroner. Lånet løper fra 01.12.2017 til 01.12.2037. Lånet renteberegnes med nominell rente tilsvarende 3 måneders NIBOR med et påslag, og renteberegnes etterskuddsvis per kvartal. Lånet nedbetales med faste avdrag på kr. 200.000,- per år. Årets avdrag på kr. 200.000,- betales kvartalsvis.

Som sikkerhet for lånet har selskapet stilt følgende 1. prioritets sikkerhet;
Panterett i fast eiendom gnr 415, bnr 242 i Trondheim kommune pålydende kr. 6.000.000,-
Panterett i driftstilbehør pålydende kr. 4.000.000,-
Factoringavtale pålydende kr. 4.000.000,-