



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 614 671
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VILLASERVICE B13-B14 AS
Forretningsadresse: Kjøpmannsgata 50
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: 03.05.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		36 340 251	
Sum inntekter		36 340 251	
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-46 646 392	-1 453 824
Varekostnad		73 981 475	
Annen driftskostnad	7	549 134	1 453 827
Sum kostnader		27 884 217	3
Driftsresultat		8 456 034	-3
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		893	10
Sum finansinntekter		893	10
Annen rentekostnad		556 394	
Annen finanskostnad		636 932	7
Sum finanskostnader		1 193 327	7
Netto finans		-1 192 434	3
Ordinært resultat før skattekostnad		7 263 600	1
Skattekostnad på ordinært resultat	2	1 659 528	
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 604 072	1
Årsresultat		5 604 072	1
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 604 072	1
Totalresultat		5 604 072	1
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	2 265	1



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	5 601 807	
Sum overføringer og disponeringer		5 604 072	1



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 8	65 114 163	18 467 771
Fordringer			
Kundefordringer	8	36 340 251	
Andre fordringer	6	1 228 738	
Sum fordringer		37 568 989	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 932 183	11 591
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 932 183	11 591
Sum omløpsmidler		105 615 335	18 479 362
SUM EIENDELER		105 615 335	18 479 362
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 5	1 679 370	1 679 370
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs	5	248 543	248 543
Annen innskutt egenkapital	5	917 121	
Sum innskutt egenkapital		2 845 034	1 927 913
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Annen egenkapital	5	5 601 807	
Udekket tap	5		2 264
Sum opptjent egenkapital		5 601 807	-2 264
Sum egenkapital		8 446 841	1 925 649
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	1 949 145	
Sum avsetninger for forpliktelser		1 949 145	
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		1 949 145	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	69 353 128	
Leverandørgjeld		3 125	
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	6	25 863 095	16 553 713
Sum kortsiktig gjeld		95 219 348	16 553 713
Sum gjeld		97 168 493	16 553 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 615 335	18 479 362



Årsregnskap 2017

Villaservice B13-B14 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 915 614 671



Resultatregnskap			
Villaservice B13-B14 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Salgsinntekt		36 340 251	0
Sum driftsinntekter		36 340 251	0
Varekostnad		73 981 475	0
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		-46 646 392	-1 453 824
Annen driftskostnad	7	549 134	1 453 827
Sum driftskostnader		27 884 217	3
Driftsresultat		8 456 034	-3
Annen renteinntekt		893	10
Annen rentekostnad		556 394	0
Annen finanskostnad		636 932	7
Resultat av finansposter		-1 192 434	3
Ordinært resultat før skattekostnad		7 263 600	1
Skattekostnad på ordinært resultat	2	1 659 528	0
Ordinært resultat		5 604 072	1
Årsresultat		5 604 072	1
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	5	2 265	1
Avsatt til annen egenkapital	5	5 601 807	0
Sum overføringer		5 604 072	1



Balanse			
Villaservice B13-B14 AS			
Eiendeler	Note	2017	2016
Omløpsmidler			
Varelager			
Boligprosjekter	4, 8	65 114 163	18 467 771
Sum varelager		65 114 163	18 467 771
Fordringer			
Kundefordringer	8	36 340 251	0
Andre kortsiktige fordringer	6	1 228 738	0
Sum fordringer		37 568 989	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 932 183	11 591
Sum omløpsmidler		105 615 335	18 479 362
Sum eiendeler		105 615 335	18 479 362



Balanse			
Villaservice B13-B14 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	1 679 370	1 679 370
Overkurs	5	248 543	248 543
Annen innskutt egenkapital	5	917 121	0
Sum innskutt egenkapital		2 845 034	1 927 913
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	5 601 807	0
Udekket tap	5	0	-2 264
Sum opptjent egenkapital		5 601 807	-2 264
Sum egenkapital		8 446 841	1 925 649
Gjeld			
Utsatt skatt	2	1 949 145	0
Sum avsetning for forpliktelser		1 949 145	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	69 353 128	0
Leverandørgjeld		3 125	0
Annen kortsiktig gjeld	6	25 863 095	16 553 713
Sum kortsiktig gjeld		95 219 348	16 553 713
Sum gjeld		97 168 493	16 553 713
Sum egenkapital og gjeld		105 615 335	18 479 362
Trondheim, 03.05.2018 Styret i Villaservice B13-B14 AS			
_____ Odd Einar Eriksen styreleder	_____ Åge Eriksen styremedlem/daglig leder	_____ Alf Rune Skjelvik styremedlem	
Villaservice B13-B14 AS			Side 4



Noter til regnskapet 2017

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. 31.12.2017. 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.



Noter til regnskapet 2017

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-289 617	0
Endring i utsatt skatt	1 949 145	0
Skattekostnad ordinært resultat	1 659 528	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	7 263 600	1
Permanente forskjeller	12 136	0
Endring i midlertidige forskjeller	-8 474 544	0
Mottatt konsernbidrag	1 206 738	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-7 930	-1
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-289 617	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	289 617	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:

	2017	2016	Endring
Tilvirkningskontrakter	8 474 544	0	-8 474 544
Sum	8 474 544	0	-8 474 544
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-7 930	-7 930
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	8 474 544	-7 930	-8 482 474
Utsatt skatt / skattefordel (23 % / 24 %)	1 949 145	-1 903	-1 951 048

Utsatt skattefordel er ikke bokført i regnskapet.



Noter til regnskapet 2017

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 Feltutbygging AS	799 700	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	799 700	100,0	100,0

Note 4 Boligprosjekter

	2017	2016
Lager av varer under tilvirkning	65 114 163	18 467 771
Sum	65 114 163	18 467 771

Selskapets varebeholdning består av påløpte kostnader knyttet til usolgte enheter pr 31.12.2017.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Udekket tap/ annen EK	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2017	1 679 370	248 543		-2 264	1 925 649
Mottatt konsernbidrag			917 121		917 121
Årsresultat				5 604 072	5 604 072
Pr 31.12.2017	1 679 370	248 543	917 121	5 601 808	8 446 842

Note 6 - Mellomværende med nærstående parter/konsernselskaper

	2017	2016
Fordring på konsernbidrag	1 206 738	
Gjeld til Villaservice Feltutbygging AS	-11 138 720	-1 973 713
Gjeld til Villaservice B4 AS	-144 375	
Netto mellomværende	-10 076 357	-1 973 713



Noter til regnskapet 2017

Note 7 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 2017.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 17 125 inkl. mva.

Note 8 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	Saldo pr 31.12.2017
Nedbetalingslån	-13 000 000
Byggelån DnB	-56 353 128
SUM	-69 353 128


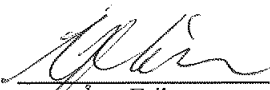
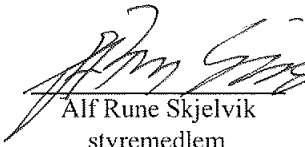
Selskapet har stilt følgende sikkerhet for lånene:

Balansepost	Saldo pr 31.12.2017
Varelager - boligprosjekter	65 114 163
Kundefordringer - opptjent ikke fakturert inntekt	36 340 251
SUM	101 454 414



Balanse			
Villaservice B13-B14 AS			
	Note	2017	2016
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	1 679 370	1 679 370
Overkurs	5	248 543	248 543
Annen innskutt egenkapital	5	917 121	0
Sum innskutt egenkapital		2 845 034	1 927 913
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	5 601 807	0
Udekket tap	5	0	-2 264
Sum opptjent egenkapital		5 601 807	-2 264
Sum egenkapital		8 446 841	1 925 649
Gjeld			
Utsatt skatt	2	1 949 145	0
Sum avsetning for forpliktelser		1 949 145	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	69 353 128	0
Leverandørgjeld		3 125	0
Annen kortsiktig gjeld	6	25 863 095	16 553 713
Sum kortsiktig gjeld		95 219 348	16 553 713
Sum gjeld		97 168 493	16 553 713
Sum egenkapital og gjeld		105 615 335	18 479 362

Trondheim, 03.05.2018
Styret i Villaservice B13-B14 AS

 Odd Einar Eriksen styreleder	 Age Eriksen styremedlem/daglig leder	 Alf Rune Skjelvik styremedlem
--	--	---

Villaservice B13-B14 AS Side 3



ORKLA REVISJON AS

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

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 5 604 072. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital 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 2017, 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 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 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.

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



Uttalelse om øvrige 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.

Trondheim, 11. mai 2018

Orkla revisjon AS

Per Terje Ingdal
Registrert revisor