



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 047 692
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RAUMA BOLIGER AS
Forretningsadresse: Vollan 8A
6300 ÅNDALSNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Anders Anken Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 06.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		5 298 197	5 133 574
Annen driftsinntekt		720 792	553 290
Sum inntekter		6 018 989	5 686 864
Kostnader			
Lønnskostnad	1	784 418	678 110
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 957 304	1 959 177
Annen driftskostnad	1	2 521 897	2 395 965
Sum kostnader		5 263 619	5 033 252
Driftsresultat		755 370	653 612
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		88 916	65 446
Annen finansinntekt			683
Sum finansinntekter		88 916	66 129
Annen rentekostnad		1 099 506	1 103 813
Annen finanskostnad		4 292	128
Sum finanskostnader		1 103 798	1 103 941
Netto finans		-1 014 882	-1 037 812
Ordinært resultat før skattekostnad		-259 512	-384 200
Skattekostnad på ordinært resultat	3	23 008	11 880
Ordinært resultat etter skattekostnad		-282 520	-396 080
Årsresultat		-282 520	-396 080
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-282 520	-396 080
Totalresultat		-282 520	-396 080
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Utbytte	8, 8, 8		
Konsernbidrag	8, 8		
Udekket tap	8, 8	-282 520	-396 080
Overføringer til/fra annen egenkapital	8, 8		
Sum overføringer og disponeringer		-282 520	-396 080



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	57 224 618	58 823 035
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	84 675	91 275
Sum varige driftsmidler		57 309 293	58 914 310
Sum anleggsmidler		57 309 293	58 914 310
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	665 566	886 429
Andre fordringer		254 263	463 309
Sum fordringer		919 829	1 349 738
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	5 037 194	5 399 822
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 037 194	5 399 822
Sum omløpsmidler		5 957 023	6 749 560
SUM EIENDELER		63 266 316	65 663 870
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7, 8, 9	1 000 000	1 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	8		
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8, 9	1 955 113	1 672 592
Sum opptjent egenkapital		-1 955 113	-1 672 592
Sum egenkapital		-955 113	-672 592
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	63 754 180	65 686 120
Sum annen langsiktig gjeld		63 754 180	65 686 120
Sum langsiktig gjeld		63 754 180	65 686 120
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Leverandørgjeld		197 206	204 112
Betalbar skatt	3	23 008	11 880
Skyldige offentlige avgifter		92 368	92 551
Utbytte	8		
Annen kortsiktig gjeld		154 667	341 799
Sum kortsiktig gjeld		467 249	650 342
Sum gjeld		64 221 429	66 336 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 266 316	65 663 870



Årsregnskap 2018 Rauma Boliger AS



Resultatregnskap

Rauma Boliger AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Leieinntekter		5 298 197	5 133 574
Annen driftsinntekt		720 792	553 290
Sum driftsinntekter		6 018 989	5 686 864
Lønnskostnad	1	784 418	678 110
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 957 304	1 959 177
Annen driftskostnad	1	2 521 897	2 395 965
Sum driftskostnader		5 263 619	5 033 252
Driftsresultat		755 370	653 612
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		88 916	65 446
Annen finansinntekt		0	683
Annen rentekostnad		1 099 506	1 103 813
Annen finanskostnad		4 292	128
Resultat av finansposter		-1 014 882	-1 037 812
Ordinært resultat før skattekostnad		-259 512	-384 200
Skattekostnad på ordinært resultat	3	23 008	11 880
Årsresultat		-282 520	-396 080
Overføringer			
Overført til udekket tap	8	282 520	396 080
Sum overføringer		-282 520	-396 080



Balanse Rauma Boliger AS

Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	57 224 618	58 823 035
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	84 675	91 275
Sum varige driftsmidler		57 309 293	58 914 310
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Sum anleggsmidler		57 309 293	58 914 310
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	4	665 566	886 429
Andre kortsiktige fordringer		254 263	463 309
Sum fordringer		919 829	1 349 738
<i>Investeringer</i>			
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	5 037 194	5 399 822
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		5 037 194	5 399 822
Sum omløpsmidler		5 957 023	6 749 560
Sum eiendeler		63 266 316	65 663 870



Balanse
Rauma Boliger AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8, 9	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	8, 9	-1 955 113	-1 672 592
Sum opptjent egenkapital		<u>-1 955 113</u>	<u>-1 672 592</u>
Sum egenkapital		<u>-955 113</u>	<u>-672 592</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	63 754 180	65 686 120
Sum annen langsiktig gjeld		<u>63 754 180</u>	<u>65 686 120</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		197 206	204 112
Betalbar skatt	3	23 008	11 880
Skyldig offentlige avgifter		92 368	92 551
Annen kortsiktig gjeld		154 667	341 799
Sum kortsiktig gjeld		<u>467 249</u>	<u>650 342</u>
Sum gjeld		<u>64 221 429</u>	<u>66 336 462</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>63 266 316</u>	<u>65 663 870</u>

Åndalsnes, 21.03.2019
Styret i Rauma Boliger AS

Linda Moen
styremedlem

Oddbjørn Wærås
styreleder

Per Einar Langseth
styremedlem

Anders Anken Hagen
daglig leder



Noter til regnskapet 2018

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, retur, rabatter og andre avslag. De inntektsføres etter hvert som de er levert.

Leieinntekter inntektsføres fortløpende etterhvert som de opptjenes, som vil si lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Selskapet er delvis skattepliktig. Leieinntekter som ikke er omfattet av lovpålagte oppgaver blir regnet som skattepliktig inntekt. Selskapets lønns- og andre driftskostnader, som ikke kan henføres direkte til den skattepliktige eller skattefrie delen, blir fordelt forholdsmessig i forhold til andel av skattepliktig omsetning av totalomsetning.

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



Noter til regnskapet 2018

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	2018	2017
Lønninger	663 250	572 723
Arbeidsgiveravgift	70 186	75 380
Pensjonskostnader	50 559	30 007
Andre ytelser	423	0
Sum	784 418	678 110

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 1

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	618 401	0
Pensjonsutgifter	50 559	0
Styrehonorar	0	72 800
Annen godtgjørelse	3 996	0
Sum	672 956	72 800

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2018 utgjør kr 71 250,- inkl.mva.

Lovpålagt revisjon	29 500
Andre tjenester	41 750
Sum honorar til revisor	71 250



Noter til regnskapet 2018

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.a utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	63 064 714	121 701	63 186 415
Tilgang	334 246	18 041	352 287
Avgang	0		0
Anskaffelseskost 31.12	63 398 960	139 742	63 538 702
Akk. av-/nedskrivninger 01.01	-4 241 679	-30 426	-4 272 105
Årets avskrivninger	-1 932 663	-24 641	-1 957 304
Akk. av-/nedskrivninger 31.12			
Balansført verdi 31.12	57 224 618	84 675	57 309 293
Årets avskrivninger	1 932 663	24 641	1 957 304
Avskrivningssats	3 % - 7 %	25 %	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	14-33 år	4 år	
Endring i avskrivningsplan			

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	23 008	11 880
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	23 008	11 880
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-259 512	-384 200
Permanente forskjeller	-1 593 745	-1 633 169
Endring i midlertidige forskjeller	1 953 292	2 066 872
Skattepliktig inntekt	100 034	49 502
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	23 008	11 880
Sum betalbar skatt i balansen	23 008	11 880

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

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	-6 219 403	-4 266 111	1 953 292
Fordringer	-110 000	-110 000	0
Sum	-6 329 403	-4 376 111	1 953 292
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	6 329 403	4 376 111	-1 953 292



Noter til regnskapet 2018

Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	0	0	0
Effekt av endring av skattesats			

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, dette på bakgrunn i at selskapet kun er delvis skattepliktig for sine inntekter.

Note 4 Kundefordringer

	2018	2017
Kundefordringer til pålydende	775 566	996 429
Avsetning til tap	110 000	110 000
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	665 566	886 429
Endring i avsetning til tap	0	110 000
Realiserte tap	10 105	17 400
Sum resultatførte tap på krav	10 105	127 400

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.

Note 5 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2018	2017
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	54 094 180	56 026 120
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	63 754 180	65 686 120
Sum	63 754 180	65 686 120

Som sikkerhet for lånet har Rauma Kommune stilt selvskyldnergaranti med maksimalt kr. 76 505 000. Garantien reduseres i takt med nedbetalingen av gjelden.

Note 6 Bankinnskudd

	2018	2017
Bundne skattetrekkmidler	5 420	23 654



Noter til regnskapet 2018

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Rauma Boliger AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 000,00	1 000 000
Sum	1 000		1 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Rauma Kommune	1 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 000 000	0	-1 672 592	-672 592
Årets resultat			-282 520	-282 520
Pr 31.12	1 000 000	0	-1 955 113	-955 113

Note 9 Fortsatt drift

Selskapets styre er klar over at selskapets aksjekapital er tapt. Styret mener imidlertid at det er korrekt å legge fortsatt drift til grunn ved regnskapsavleggelsen og bekrefter at denne forutsetning er lagt til grunn. Dette begrunnes med at Rauma Kommune, som 100% eier, har stillet selvskyldnergaranti ovenfor Kommunalbanken, som er selskapets lånetaker. Rauma Kommune blir dermed pliktige til å tre inn i låneforholdet dersom Rauma Boliger AS ikke skulle være i stand til å betjene lånet. Selskapets største kreditor er dermed sikret mot eventuelle tap.

Styret er også av den oppfatning av virkelig verdi av selskapets eiendommer er høyere enn bokført verdi. Dette som følge av årlige lovpålagte avskrivninger, uten at disse nødvendigvis gjenspeiler reelt verdifall. I tillegg har selskapet mottatt kr 7 001 000 i tilskudd fra Husbanken i 2017, som har redusert kostpris på nybygd bolig i Tegilverksveien 20.

Selskapets likviditet er i tillegg tilfredsstillende ut fra et kortsiktig perspektiv. Gitt en stabil driftssituasjon, vil ikke selskapet ha problemer med å dekke sine løpende forpliktelser de nærmeste 12 måneder.

Note 10 Andre forhold

Selskapet har i 2018 mottatt vedtak fra skatteetaten på avkorting i mva kompensasjon for året 2016. Skatteetaten har også varslet at mva kompensasjon for årene 2015 og 2017 kan bli krevd tilbakebetalt. Vedtaket er pålagt av selskapet og pr dato for avleggelse av årsregnskapet ikke saken avgjort. Vedtaket kan få konsekvenser for tidligere fradragsført inngående merverdiavgift på anskaffelse av boligeiendommer. Som følge av at det er heftet usikkerhet både tilknyttet utfall av klagen og beløpsstørrelse, er det ikke gjort noen avsetninger i årsregnskapet for 2018.



BDO AS
Havnegt. 1
Postboks 110
6301 Åndalsnes

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Rauma Boliger AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rauma Boliger AS' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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.

Styret 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 er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.




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

Åndalsnes, 04.04.2019
BDO AS


Morten Sekkesæter
registrert revisor