



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 398 047  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LUDEN BOLIG AS  
Forretningsadresse: c/o Vestbo BBL  
Strandgaten 196  
5004 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Klaus Gustafsson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2021

### 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, 21.08.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	10	841 598	2 189 796
<b>Sum inntekter</b>		<b>841 598</b>	<b>2 189 796</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	11	34 230	-3 423
Annen driftskostnad	12,13, 14	3 787 026	5 769 893
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 821 256</b>	<b>5 766 471</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 979 658</b>	<b>-3 576 675</b>
Annen rentekostnad		196 369	193 255
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-196 369</b>	<b>-193 255</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-196 369</b>	<b>-193 255</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 176 027</b>	<b>-3 769 929</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 176 027</b>	<b>-3 769 929</b>
<b>Årsresultat</b>	1,2	<b>-3 176 026</b>	<b>-3 769 930</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 176 026	-3 769 930
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 176 026</b>	<b>-3 769 930</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,8	38 502 638	38 502 638
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>38 502 638</b>	<b>38 502 638</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 502 638</b>	<b>38 502 638</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	9	52 163	51 290
<b>Sum fordringer</b>		<b>52 163</b>	<b>51 290</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>52 163</b>	<b>51 290</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 554 801</b>	<b>38 553 928</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2,7	100 000	100 000
Overkurs	2	13 951 561	13 951 561
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 051 561</b>	<b>14 051 561</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2,5	13 075 702	16 251 729
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 075 702</b>	<b>16 251 729</b>
<b>Sum egenkapital</b>	2	<b>27 127 264</b>	<b>30 303 290</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	3,5	2 210 377	2 321 543
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 210 377</b>	<b>2 321 543</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 210 377</b>	<b>2 321 543</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		365 185	110 089
Annen kortsiktig gjeld	4	8 851 975	5 819 006
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 217 160</b>	<b>5 929 095</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 427 537</b>	<b>8 250 638</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 554 801</b>	<b>38 553 928</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 808853

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 398 047  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LUDEN BOLIG AS  
Forretningsadresse: c/o Vestbo BBL  
Strandgaten 196  
5004 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Klaus Gustafsson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap 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



Organisasjonsnr: 988 398 047  
LUDEN BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	10	841 598	2 189 796
<b>Sum inntekter</b>		<b>841 598</b>	<b>2 189 796</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	11	34 230	-3 423
Annen driftskostnad	12, 13, 14	3 787 026	5 769 893
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 821 256</b>	<b>5 766 471</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 979 658</b>	<b>-3 576 675</b>
Annen rentekostnad		196 369	193 255
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-196 369</b>	<b>-193 255</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-196 369</b>	<b>-193 255</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 176 027</b>	<b>-3 769 929</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 176 027</b>	<b>-3 769 929</b>
<b>Årsresultat</b>	1, 2	<b>-3 176 026</b>	<b>-3 769 930</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 176 026	-3 769 930
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 176 026</b>	<b>-3 769 930</b>





Sum kortsiktig gjeld	9 217 160	5 929 095
Sum gjeld	11 427 537	8 250 638
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	38 554 801	38 553 928



Organisasjonsnr: 988 398 047  
LUDEN BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
7

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	800.00	125.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Alle aksjeeiere	800.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	800.00	100.00%	

Note

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note  
11

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

#### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



833 Luden Bolig A/S		RESULTATREGNSKAP			2020	
	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	
<b>INNEKTER:</b>						
Innkrevde felleskostnader		615 600	615 600	615 600	615 600	
Innkrevde finanskostnader		171 702	276 961	185 303	169 708	
Andre inntekter	10	54 296	54 602	43 200	43 200	
Innkrevde individuelle finanskostnader		0	1 242 633	0	0	
<b>SUM INNEKTER</b>		<b>841 598</b>	<b>2 189 796</b>	<b>844 103</b>	<b>828 508</b>	
<b>KOSTNADER:</b>						
Styrehonorar	11	30 000	-3 000	14 000	14 000	
Arbeidsg.avg., personalkostn.	11	4 230	-423	1 974	1 974	
Forretningsførsel		56 208	54 780	56 208	57 126	
Andre honorarer		765 692	944 671	0	0	
Revisjon	12	7 450	6 850	7 050	7 250	
Forsikringspremier		90 530	84 968	88 000	93 520	
Energikostnader		29 738	32 697	31 000	32 600	
Kommunale avgifter		155 002	156 113	158 600	161 900	
Andre driftskostnader	13	184 168	201 472	319 250	322 100	
Vedlikehold	14	2 498 238	4 288 342	45 000	45 000	
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>3 821 256</b>	<b>5 766 471</b>	<b>721 082</b>	<b>735 470</b>	
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 979 658</b>	<b>-3 576 675</b>	<b>123 021</b>	<b>93 038</b>	
<b>FINANSINNT OG KOSTNADER</b>						
Finanskostnader		196 369	193 255	241 948	212 693	
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-196 369</b>	<b>-193 255</b>	<b>-241 948</b>	<b>-212 693</b>	
<b>ÅRSRESULTAT</b>	1, 2	<b>-3 176 026</b>	<b>-3 769 930</b>	<b>-118 927</b>	<b>-119 655</b>	
Overføringer og disponeringer		-3 176 026	-3 769 930	0	0	



833 Luden Bolig A/S			
BALANSE			
2020			
	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler:</b>			
Eiendom	6, 8	38 502 638	38 502 638
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 502 638</b>	<b>38 502 638</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer:</b>			
Andre fordringer	9	52 163	51 290
<b>Bankinnskudd og kontanter:</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>52 163</b>	<b>51 290</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 554 801</b>	<b>38 553 928</b>



833 Luden Bolig A/S		BALANSE	2020	
	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL:</b>				
Aksjekapital	2, 7	100 000	100 000	
Overkursfond	2	13 951 561	13 951 561	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 051 561</b>	<b>14 051 561</b>	
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL:</b>				
Annen egenkapital	2	-5 643 030	-3 408 420	
Egenkapital fra IN	2, 5	18 718 732	19 660 149	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 075 703</b>	<b>16 251 729</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>27 127 264</b>	<b>30 303 290</b>	
<b>GJELD</b>				
<b>Langsiktig gjeld:</b>				
Pant-og gjeldsbrev lån	3, 5	2 210 377	2 321 543	
<b>Sum langsiktig gjeld:</b>		<b>2 210 377</b>	<b>2 321 543</b>	
<b>Kortsiktig gjeld:</b>				
Vestbo i mellomregning		8 631 133	5 603 336	
Leverandørgjeld		365 185	110 089	
Annen kortsiktig gjeld	4	220 842	215 670	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 217 160</b>	<b>5 929 095</b>	
<b>Sum gjeld:</b>		<b>11 427 537</b>	<b>8 250 638</b>	
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 554 801</b>	<b>38 553 928</b>	

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapssjef/Autorisert regnskapsfører

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Klaus Gustafsson  
Leder

Trond Øyvind Haugland  
Styremedlem

Kristin Vika  
Styremedlem



<b>Note 833 Luden Bolig A/S      2020</b>
---

---

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

### Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

### Fordringer

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

### Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes



Note 833 Luden Bolig A/S      2020
------------------------------------

## Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.20	Regnskap 2019
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>-5 877 805</b>	<b>-713 361</b>
<b>B. Endring disponible midler</b>		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-3 176 026	-3 769 930
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-111 166	-1 394 513
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>-3 287 192</b>	<b>-5 164 444</b>
<b>C. Disponible midler for perioden og 31.12.fjoråret</b>	<b>-9 164 997</b>	<b>-5 877 805</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Kortsiktige fordringer	52 163	51 290
Omløpsmidler	52 163	51 290
Kortsiktig gjeld	-9 217 160	-5 929 095
<b>Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler</b>	<b>-9 164 997</b>	<b>-5 877 805</b>

## Note 2 - Egenkapital

	01.01. 2020	Årets resultat	31.12.2020
<b>Endring av egenkapital i år</b>			
Innskutt egenkapital	100 000	0	100 000
Annen egenkapital	-3 408 420	-2 234 610	-5 643 030
Egenkapital fra IN	19 660 149	-941 417	18 718 732
Overkursfond	13 951 561	0	13 951 561
<b>Sum egenkapital 31.12.</b>	<b>30 303 290</b>	<b>-3 176 026</b>	<b>27 127 264</b>



## Note 833 Luden Bolig A/S 2020

### Note 3 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB BANK ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12130695491</b>
<b>Lånetype:</b>	Annuitet
<b>Opptaksår:</b>	2015
<b>Rentesats:</b>	1.95 %
<b>Beregnet innfridd:</b>	30.12.2036
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	25 001 157
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	2 321 543
<b>Avdrag i perioden:</b>	111 166
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 210 377</b>
<b>Saldo 5 år frem i tid:</b>	1 591 975
<b>Andelssaldo 01.01:</b>	19 660 148
<b>Innbetalt IN i perioden:</b>	0
<b>Nedskrevet andelssaldo i perioden:</b>	941 417
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>18 718 731</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>20 929 108</b>

Borettslaget har inngått avtale om IN(individuell innbetaling av fellesgjeld). IN er behandlet etter egenkapitalmetoden. Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne inntektsføres i resultatregnskapet i det året nedbetalingen finner sted og inngår som en del av egenkapitalen i balansen. Dette innebærer at den enkelte andelseier får anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Andelseier vil ved IN få intredere i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån. Egenkapital for IN tilsvarer beregnet restansvar. Beregnet restansvar knyttet til IN er det samme som årets og den akkumulerte IN. Beregnet restansvar blir redusert i takt med ordinære avdrag. Ved evt. fastrenteavtale, kan neste individuelle innbetaling først skje etter utløp av fastrenteavtalen.

### Note 4 - Annen kortsiktig gjeld

	<b>Regnskap 2020</b>	<b>Regnskap 2019</b>
2901 Individuelle forskudds betalinger	220 842	215 670
<b>Sum</b>	<b>220 842</b>	<b>215 670</b>

### Note 5 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	<b>Regnskap 2020</b>	<b>Regnskap 2019</b>
2065 Egenkapital fra IN	18 718 732	19 660 149
2230 Andre pantelån	2 210 377	2 321 543
<b>Sum</b>	<b>20 929 109</b>	<b>21 981 691</b>



## Note 833 Luden Bolig A/S 2020

Note

### Note 6 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

		Regnskap 2020
1120 Bygningsmessige anlegg		38 502 638
<b>Sum</b>	<b>8</b>	<b>38 502 638</b>

### Note 7 - Aksjekapital

Selskapet aksjekapital er på kr 100 000 fordelt på 800 aksjer a kr 125  
Se vedlagte aksjebok

Antall aksjonærer 18

### Note 8 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Brostein	Bygg inkl.tomt (overkurs)	Bygg inkl.tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 000	13 951 561	24 501 077
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 000	13 951 561	24 501 077
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	50 000	13 951 561	24 501 077
Anskaffelsesår :	2014	2013	2005
Antatt levetid i år :			

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

### Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1588 Periodiserte kostnader	52 163	51 290
<b>Sum</b>	<b>52 163</b>	<b>51 290</b>

### Note 10 - Andre inntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
3841 Felles TV-anlegg	43 200	43 200
3885 Diverse inntekter fri	11 096	11 402
<b>Sum</b>	<b>54 296</b>	<b>54 602</b>

Kto. 3885:  
Kundeutbytte Gjensidige: kr 11 096,-



## Note 833 Luden Bolig A/S 2020

### Note 11 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
5330 Styrehonorar lag	30 000	14 000
5335 Avs. styrehonorar / annet honorar	0	-17 000
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	1 974
5929 Avsatt arbeidsgiveravgift	0	-2 397
<b>Sum</b>	<b>34 230</b>	<b>-3 423</b>

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret - og er ikke pliktig til å ha OTP.

### Note 12 - Ytelser/godtgjørelser til revisor

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
6700 Revisjon inkl.mva	7 450	6 850
<b>Sum</b>	<b>7 450</b>	<b>6 850</b>

### Note 13 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
6300 Leiekostnader lokaler	48 802	67 738
6361 Fellesvask	30 636	17 790
6390 Andre driftskostnader	0	363
6551 Nøkler, låser o.l	1 783	2 175
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	102 581	100 736
7790 Andre kostnader	367	12 670
<b>Sum</b>	<b>184 168</b>	<b>201 472</b>

### Note 14 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
6600 Utbedringsarbeid	2 465 613	1 930 759
6602 Vedlikehold VVS	0	3 209
6617 Brannvernstyr/service	8 473	8 235
6624 Vedlikehold ventilasjon	0	93 750
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6644 Blikkenslager/taktekker	0	2 223 994
6690 Vedlikehold og diverse	14 151	28 396
<b>Sum</b>	<b>2 498 238</b>	<b>4 288 342</b>



Resultat og balanse med noter for Luden Bolig A/S.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Luden Bolig A/S**

Styreleder	Klaus Gustafsson (sign.)	27.05.2021
Styremedlem	Trond Øyvind Haugland (sign.)	27.05.2021
Styremedlem	Kristin Vika (sign.)	27.05.2021

**For Vestbo BBL**

	Tone Lilletvedt (sign.)	28.05.2021
--	-------------------------	------------



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, NO-5006 Bergen  
Postboks 6163, NO-5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Luden Bolig AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Luden Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.



Building a better  
working world

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 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 ledelsen blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Bergen, 1. juni 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Luden Bolig AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: KEE25-65JBF-QS25P-AEPTO-5JY4J-E3HHO



# 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."

## Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 92.220.xxx.xxx

2021-06-01 15:08:10Z



Penneo Dokumentnøkkel: KEE25-65JBF-QSZ5P-AEPTO-5JY4J-E3HHO

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>



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, NO-5006 Bergen  
Postboks 6163, NO-5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Luden Bolig AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Luden Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.



Building a better  
working world

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 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 ledelsen blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Bergen, 1. juni 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Luden Bolig AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: KEE25-65JBF-QS25P-AEPTO-5JY4J-E3HHO



# 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."

## Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 92.220.xxx.xxx

2021-06-01 15:08:10Z



Penneo Dokumentnøkkel: KEE25-65JBF-QSZ5P-AEPTO-5JY4J-E3HHO

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>