



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 024 627
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: Landås Boligselskap A/S
Forretningsadresse: Bekkesvingen 4
5096 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jens Marc Alexander Knabben
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 30.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 663 697	3 491 851
Annen driftsinntekt		506 115	487 792
Sum inntekter		4 169 812	3 979 643
Kostnader			
Lønnskostnad	2	836 727	824 412
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	8 000	8 000
Andre driftskostnader	2	198 047	206 107
Driftskostnader for eiendommer	4	4 133 543	2 363 926
Sum kostnader		5 176 317	3 402 444
Driftsresultat		-1 006 505	577 199
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 540	4 475
Sum finansinntekter		1 540	4 475
Annen rentekostnad		158 983	149 455
Sum finanskostnader		158 983	149 455
Netto finans		-157 443	-144 980
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 163 948	432 219
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 163 948	432 219
Årsresultat		-1 163 948	432 219
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 163 948	432 219
Totalresultat		-1 163 948	432 219
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 163 948	432 219
Sum overføringer og disponeringer		-1 163 948	432 219



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	3 172 401	3 176 401
Maskiner og anlegg	3	10 000	14 000
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3	3 182 401	3 190 401
Sum anleggsmidler		3 182 401	3 190 401
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		20 590	12 755
Andre kortsiktige fordringer		211 297	187 293
Sum fordringer		231 887	200 048
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 688 312	1 189 265
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 688 312	1 189 265
Sum omløpsmidler		1 920 200	1 389 313
SUM EIENDELER		5 102 601	4 579 714
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (87 aksjer á kr. 1 500)	7	130 500	130 500
Sum innskutt egenkapital		130 500	130 500



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 799 263	2 635 315
Sum opptjent egenkapital		-3 799 263	-2 635 315
Sum egenkapital	8	-3 668 763	-2 504 815
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		269 000	269 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	8 267 183	6 493 634
Sum annen langsiktig gjeld		8 536 183	6 762 634
Sum langsiktig gjeld		8 536 183	6 762 634
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 097	79 626
Skattetrekk og off. avgifter		43 005	120 876
Annen kortsiktig gjeld		169 079	121 393
Sum kortsiktig gjeld		235 181	321 895
Sum gjeld		8 771 364	7 084 529
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 102 601	4 579 714



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 337230

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 024 627
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: Landås Boligselskap A/S
Forretningsadresse: Bekkesvingen 4
5096 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jens Marc Alexander Knabben
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 07.06.2022

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: 930 024 627
Landås Boligselskap A/S

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 663 697	3 491 851
Annen driftsinntekt		506 115	487 792
Sum inntekter		4 169 812	3 979 643
Kostnader			
Lønnskostnad	2	836 727	824 412
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	8 000	8 000
Andre driftskostnader	2	198 047	206 107
Driftskostnader for eiendommer	4	4 133 543	2 363 926
Sum kostnader		5 176 317	3 402 444
Driftsresultat		-1 006 505	577 199
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 540	4 475
Sum finansinntekter		1 540	4 475
Annen rentekostnad		158 983	149 455
Sum finanskostnader		158 983	149 455
Netto finans		-157 443	-144 980
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 163 948	432 219
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 163 948	432 219
Årsresultat		-1 163 948	432 219
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 163 948	432 219
Totalresultat		-1 163 948	432 219
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 163 948	432 219
Sum overføringer og disponeringer		-1 163 948	432 219



Organisasjonsnr: 930 024 627
Landås Boligselskap A/S

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	3 172 401	3 176 401
Maskiner og anlegg	3	10 000	14 000
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3	3 182 401	3 190 401

Sum anleggsmidler

3 182 401 3 190 401

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		20 590	12 755
Andre kortsiktige fordringer		211 297	187 293
Sum fordringer		231 887	200 048

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	1 688 312	1 189 265
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 688 312	1 189 265

Sum omløpsmidler

1 920 200 1 389 313

SUM EIENDELER

5 102 601 4 579 714

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (87 aksjer á kr. 1 500)	7	130 500	130 500
Sum innskutt egenkapital		130 500	130 500

Opptjent egenkapital

Udekket tap		3 799 263	2 635 315
Sum opptjent egenkapital		-3 799 263	-2 635 315



Sum egenkapital	8	-3 668 763	-2 504 815
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		269 000	269 000
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	8 267 183	6 493 634
Sum annen langsiktig gjeld		8 536 183	6 762 634
Sum langsiktig gjeld		8 536 183	6 762 634
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 097	79 626
Skattetrekk og off.			
avgifter		43 005	120 876
Annen kortsiktig gjeld		169 079	121 393
Sum kortsiktig gjeld		235 181	321 895
Sum gjeld		8 771 364	7 084 529
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 102 601	4 579 714



Organisasjonsnr: 930 024 627
Landås Boligselskap A/S

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
2.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



ÅRSREGNSKAP

2021

Landås Boligselskap A/S

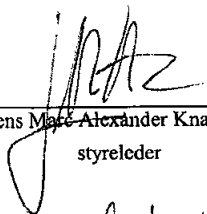
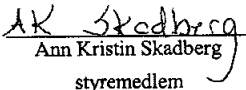

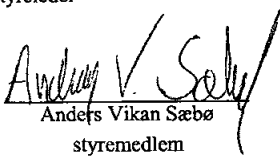
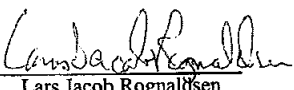


Resultatregnskap			
Landås Boligselskap A/S			
	Note	2021	2020
Leieinntekter		3 663 697	3 491 851
Annen driftsinntekt		506 115	487 792
Sum driftsinntekter		4 169 812	3 979 643
Andre driftskostnader	2	198 047	206 107
Lønnskostnad	2	836 727	824 412
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	8 000	8 000
Driftskostnader for eiendommer	4	4 133 543	2 363 926
Sum driftskostnader		5 176 317	3 402 444
Driftsresultat		-1 006 505	577 199
Annen renteinntekt		1 540	4 475
Annen rentekostnad		158 983	149 455
Resultat av finansposter		-157 443	-144 980
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 163 948	432 219
Ordinært resultat		-1 163 948	432 219
Årsresultat		-1 163 948	432 219
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	432 219
Overført til udekket tap		1 163 948	0
Sum overføringer		-1 163 948	432 219



Balanse			
Landås Boligselskap A/S			
Eiendeler	Note	31.12.2021	31.12.2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	3 172 401	3 176 401
Maskiner og anlegg	3	10 000	14 000
Sum varige driftsmidler	3	3 182 401	3 190 401
Sum anleggsmidler		3 182 401	3 190 401
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		20 590	12 755
Andre kortsiktige fordringer		211 297	187 293
Sum fordringer		231 887	200 048
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 688 312	1 189 265
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		1 688 312	1 189 265
Sum omløpsmidler		1 920 200	1 389 313
Sum eiendeler		5 102 601	4 579 714



Balanse			
Landås Boligselskap A/S			
	Note	31.12.2021	31.12.2020
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (87 aksjer á kr. 1 500)	7	130 500	130 500
Sum innskutt egenkapital		130 500	130 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-3 799 263	-2 635 315
Sum opptjent egenkapital		-3 799 263	-2 635 315
Sum egenkapital	8	-3 668 763	-2 504 815
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonsinnskudd		269 000	269 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	8 267 183	6 493 634
Sum annen langsiktig gjeld		8 536 183	6 762 634
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 097	79 626
Skattetrekk og off. avgifter		43 005	120 876
Annen kortsiktig gjeld		169 079	121 393
Sum kortsiktig gjeld		235 181	321 895
Sum gjeld		8 771 364	7 084 529
Sum gjeld og egenkapital		5 102 601	4 579 714
Bergen, 25.03.2022			
Styret i Landås Boligselskap A/S			
 Jens Mads Alexander Knabben styreleder	 Ann Kristin Skadberg styremedlem	 Trude Eiane Vatne styremedlem	
 Andeys Vikan Sæbø styremedlem		 Lars Jacob Rognaldsen daglig leder	
Landås Boligselskap A/S			Side 4



NOTER

Landås Boligselskap A/S

Note 1 Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt levetid. Det foretas ikke avsetninger for fremtidig vedlikehold.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 2 Ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.m.

	2021	2020
Styrehonorar	150 000	150 000
Lønn	544 897	535 818
Arbeidsgiveravgift	102 768	97 279
Pensjonskostnader	22 108	22 005
Andre lønnskostnader	16 987	19 310
Sum	836 760	824 411

Antall årsverk: under 2.

Selskapet har tegnet obligatorisk tjenstepensjonsavtale for sine ansatte som tilfredsstillter lovens krav.

Honorar til selskapets revisor er betalt med kr 13 750 for revisjon og kr 6 250 for annen bistand (alle beløp inkl. mva).

Honorar til regnskapsfører er kostnadsført med kr 123 875 (inkl. mva).



NOTER

Landås Boligselskap A/S

Note 3 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar mv.	Fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	63 936	3 208 401	3 272 337
= Anskaffelseskost 31.12.21	63 936	3 208 401	3 272 337
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	53 936	36 000	89 936
= Bokført verdi 31.12.21	10 000	3 172 401	3 182 401
Årets ordinære avskrivninger	4 000	4 000	8 000
Økonomisk levetid	3-5 år	20 år	

Fast eiendom avskrives ikke da det er en boligeiendom. Årets avskrivning eiendom knytter seg til påkostning på vei foretatt i 2013. Påkostningen avskrives over 20 år.

Note 4 Rehabilitering, vedlikehold og reparasjoner

	2021	2020
Vedlikehold og rehabilitering bygninger	1 984 019	228 437
Vedlikehold friareal	88 473	148 502
Vedlikehold maskiner, redskap	13 080	27 226
Sum	2 085 573	404 165

Note 5 Gjeld til kredittinstitusjoner

Av selskapets gjeld er kr 8 267 183 sikret ved pant. Bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr 3 172 401. Lånet er et annuitetslån med effektiv rente på 2,45%. Lånet er nedbetalt i 2033. Av lånet forfaller kr 5 027 340 senere enn 5 år.

Note 6 Bundne midler

I posten inngår bundne skattetreksmidler med kr 20 317. Skyldig skattetrekk pr 31.12 er kr 20 226.

Av innestående pr 31.12 er kr 766 214 avsatt i generalforsamlingsvedtak til dekning av større uforutsette utgifter og kan ikke benyttes i daglig drift.

Note 7 Aksjekapital/aksjonærer etc

Selskapets aksjekapital er kr 130 500 fordelt på 87 aksjer á kr 1 500.

Aksje (samt obligasjonsinnskudd) gir innehaveren uoppsigelig rett til leilighet. Aksjenes omsettelighet er begrenset etter §8 i vedtektene:

§8 - Aksjer i selskapet kan bare omsettes sammen med leiligheten. Den som ønsker å erverve aksjer, må først innhente godkjenning av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet. Styret kan nekte godkjenning dersom



NOTER

Landås Boligselskap A/S

overdragelsen er i strid med bestemmer om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Den Norske Stats Husbank.

Note 8 Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes bokførte verdi er lavere enn gjelden. Den negative egenkapitalen har oppstått som følge av store rehabiliteringskostnader. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen, samt tilfredsstillende likviditet, anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.



Til generalforsamlingen i Landås Boligselskap A/S

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Landås Boligselskap A/S' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 163 948. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Bergen, 25. mars 2022
Bjørgvin Revisjon AS


Svein Kenneth Høgemark
Statsautorisert revisor

Bjørgvin Revisjon AS
Solheimsgaten 11, 5058 Bergen
Postboks 2373 Solheimsviken
5824 Bergen

Telefon: 55 20 99 99
Telefax: 55 20 99 88
E-post: post@bjorgvin.no
Hjemmeside: www.bjorgvin.no

Org.nr: NO 888 976 272 MVA
Registrerte og statsautoriserte revisorer
Medlem av Den norske Revisorforening