



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 944 427
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HABITATUS AS
Forretningsadresse: Nedre Storgate 23
3015 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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 Hyttedalen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 27.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 855	
Annen driftsinntekt		1 738 075	1 470 288
Sum inntekter		1 741 930	1 470 288
Kostnader			
Varekostnad		4 760	
Lønnskostnad			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler		117 796	
Annen driftskostnad	10	987 086	619 882
Sum kostnader		1 109 642	619 882
Driftsresultat		632 288	850 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		578	645
Sum finansinntekter		578	645
Rentekostnad til foretak i samme konsern		280 257	218 579
Annen rentekostnad		633 043	598 628
Sum finanskostnader		913 300	817 207
Netto finans		-912 722	-816 562
Ordinært resultat før skattekostnad		-280 434	33 844
Skattekostnad på ordinært resultat			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-280 434	33 844
Årsresultat		-280 434	33 844
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		-280 434	33 844
Sum overføringer og disponeringer		-280 434	33 844



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	34 822 717	26 372 927
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.			
Sum varige driftsmidler		34 822 717	26 372 927
Sum anleggsmidler	13	34 822 717	26 372 927
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	0	42 135
Andre fordringer		30 221	1 964
Sum fordringer		30 220	44 100
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	143 272	269 226
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		143 272	269 226
Sum omløpsmidler		173 492	313 326
SUM EIENDELER		34 996 209	26 686 253
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (200 000 aksjer à kr 1,00)	4, 5	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Annen egenkapital	6	1 755 174	2 035 608
Sum opptjent egenkapital		1 755 174	2 035 608
Sum egenkapital		1 955 174	2 235 608
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Periodisering av forskuddsmottatt tilskudd	7	2 577 000	2 741 000
Sum avsetninger for forpliktelser		2 577 000	2 741 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	16 764 080	16 900 036
Øvrig langsiktig gjeld		93 750	
Sum annen langsiktig gjeld		16 857 830	16 900 036
Sum langsiktig gjeld		19 434 830	19 641 036
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		316 215	40 630
Betalbar skatt			
Annen kortsiktig gjeld		13 289 990	4 768 979
Sum kortsiktig gjeld		13 606 205	4 809 609
Sum gjeld		33 041 035	24 450 645
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 996 209	26 686 253



Noter 2019 Habitatus AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekter inntektsføres den mnd de gjelder for. Alle leieinntekter forfaller den 1. hver mnd.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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 reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Utviklingseiendommer, bygninger og tomter

	Sum
Anskaffelseskost 01.01	26 372 927
Tilgang i året	10 499 999
Avgang i året	1 932 413
Anskaffelseskost 31.12	34 940 513
Akumulert avskrivning	117 796
Balanseført verdi pr. 31.12	34 822 717
Årets avskrivning	117 796

2019 er første år hvor det er foretatt avskrivning på boligeiendommene

Note 2 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.



Note 3 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

	2019	2018
Kundefordringer til pålydende	0	142 135
Avsatt til dekning av usikre fordringer		(100 000)
Netto oppførte kundefordringer	0	42 135

Note 4 - Aksjonærer

Foretaket har 1 aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Loupchamp Holding AS	200 000	100,00%
Sum	200 000	100,00%

Lopuchamp Holding AS eies 100% av styrets formann, Odd Hyttedalen

Note 5 - Aksjekapital

Foretaket har 200 000 aksjer, pålydende kr 1,-, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 200 000,-.

Foretakets aksjer er fordelt på 1 aksjeklasse

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2019	200 000	2 035 608	2 235 608
Årets resultat		(280 434)	(280 434)
Egenkapital 31.12.2019	200 000	1 755 174	1 955 174

Note 7 - Betinget forpliktelse

I forbindelse med finansiering gjennom Husbanken er det med hjemmel i forskrift om tilskudd til utleieboliger fra Husbanken §§1 og 2 mottatt følgende tilskudd:

Bergåsvien 40	Mottatt kr. 2 500 000,- i mars 2016	- Tilskudd til utleieboliger for vanskeligstilte
Myrveien 2	Mottatt kr. 780 000,- i september 2017	- Tilskudd til utleieboliger for flyktninger
Sum	Mottatt kr. 3 280 000,-	

Tilskuddene inntektesføres over 20 år

Note 8 - Obligatorisk tjenstepensjon

Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 9 - Ytelse til ledende personer

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller selskapets ledende personer.

Selskapet har i 2019 kjøpt en tomt av ett søsterselskap for kr. 3 mill. Det er utarbeidet en 3-8 redegjørelse i forbindelse med kjøpet.

Selskapet har også solgt en eiendom til Styrets leder for 2 mill SEK. Det er i den forbindelse også avlagt en 3-8 redegjørelse

Note 10 - Revisjonshonorar

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 46 250. Honorar for annen bistand utgjør kr 0 .



Note 11 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2019	31.12.2019	Endring
Anleggsmidler	30 295	(93 560)	123 855
Omløpsmidler	(100 000)	0	(100 000)
Kortsiktig gjeld	(2 741 000)	(2 577 000)	(164 000)
Skattemessig fremførbart underskudd	(57 075)	(477 654)	420 579
Netto forskjeller	(2 867 780)	(3 148 214)	280 434
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	2 867 780	3 148 214	(280 434)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.19. basert på 22%	0	0	0

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 692 607

Note 12 - Skatt

	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	(280 434)	33 844
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(140 145)	(86 426)
Årets skattegrunnlag	(420 579)	(52 582)
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 13 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2019	2018
Obligasjonslån		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 764 080	16 900 036
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)		
Sum	16 764 080	16 900 036
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	34 822 717	26 372 927
Selskapets varer er stilt som sikkerhet for annet selskap i konsernet, begrenset oppad til		
Sum	34 822 717	26 372 927

Av langsiktig gjeld på kr 16 764 080,- forfaller ca kr 15 000 000,- om mer enn 5 år.

Fremtidsutsikter og fortsatt drift

Det er ved avleggelse av regnskapet en urolig markedssituasjon som følge av spredning av koronavirus i flere land. Tiltak for å hindre spredningen påvirker markedet og økonomien negativt.

Dette kan få følger for verdien på selskapets kundefordringer og fremtidig inntjening dersom leietakere ikke er i stand til å overholde sine forpliktelser. Dersom utbruddet/krisen blir langvarig kan det påvirke den virkelige verdien på eiendommen som i neste omgang kan føre til brudd på lånevilkår. Det er pr. nå ikke mulig å estimere omfanget av koronautbruddet.

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener konsekvensene av utbruddet ikke vil endre på denne forutsetningen. Dette skyldes selskapets leietakersammensetning og forventning om en forbigående usikker markedssituasjon.





BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Habitatus AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Habitatus AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- 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 2019 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 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 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 andre 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.

BDO AS

Anders Nordahl
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F60GH-51GWE-3BAC7-XYBLS-MGY53-0Z5BC



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."

Anders Nordahl

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-995843

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-08-28 10:12:49Z



Penneo Dokumentnøkkel: F60GH-51GWE-3BAC7-XYBLS-MGV53-0Z5BC

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>