



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 970 037
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LEIEBOLIG FORVALTNING AS
Forretningsadresse: Gullhaug Torg 1
0484 OSLO

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: Hans P. Salomonsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2019

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, 02.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		29 210 978	31 060 790
Annen driftsinntekt		118 414	1 066 862
Sum inntekter		29 329 393	32 127 652
Kostnader			
Varekostnad		11 875 314	9 712 821
Lønnskostnad	1	6 209 134	7 797 076
Avskrivning på varige driftsmidler og imm. eiendeler	2	273 029	272 906
Annen driftskostnad	1	7 995 861	7 937 630
Sum kostnader		26 353 338	25 720 433
Driftsresultat		2 976 055	6 407 219
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		951 921	379 237
Annen finansinntekt			64
Sum finansinntekter		951 921	379 301
Annen rentekostnad		517 526	386 722
Annen finanskostnad		32 113	37 589
Sum finanskostnader		549 639	424 311
Netto finans		402 283	-45 010
Ordinært resultat før skattekostnad		3 378 337	6 362 209
Skattekostnad	3	792 148	1 537 786
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 586 188	4 824 423
Årsresultat		2 586 189	4 824 423
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	3 933 171	3 276 527
Annen egenkapital		-1 346 982	1 547 896
Sum overføringer og disponeringer		2 586 189	4 824 423



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Patenter og lisenser	2	1 230 105	553 472
Utsatt skattefordel	3	204 567	
Sum immaterielle eiendeler		1 434 672	553 472
Varige driftsmidler			
Inventar, kontormaskiner o.l.	2,7	585 290	532 468
Sum varige driftsmidler		585 290	532 468
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	2 083 221	2 032 411
Andre fordringer		171 844	171 844
Sum finansielle anleggsmidler		2 255 064	2 204 254
Sum anleggsmidler		4 275 026	3 290 195
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5,7	1 856 798	3 652 332
Andre fordringer		2 679 573	1 779 707
Konsernfordringer	5	12 973 528	11 074 550
Sum fordringer		17 509 899	16 506 589
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter	6	386 461	-1 170 596
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		386 461	-1 170 596
Sum omløpsmidler		17 896 360	15 335 993
SUM EIENDELER		22 171 386	18 626 187



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	2 258 100	2 258 100
Sum innskutt egenkapital		2 258 100	2 258 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	451 542	1 798 523
Sum opptjent egenkapital		451 542	1 798 523
Sum egenkapital	4	2 709 642	4 056 623
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		179 690
Sum avsetninger for forpliktelser			179 690
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	179 690
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	4 948 485	5 291 899
Betalbar skatt	3		599 717
Skyldige offentlige avgifter		774 259	1 346 085
Kortsiktig konserngjeld	5	8 243 151	5 837 259
Annen kortsiktig gjeld	5	5 495 850	1 314 914
Sum kortsiktig gjeld		19 461 744	14 389 874
Sum gjeld		19 461 744	14 569 564
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 171 386	18 626 187



Årsregnskap for 2018

Leiebolig Forvaltning AS
0484 OSLO

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning



Resultatregnskap for 2018 Leiebolig Forvaltning AS

	Note	2018	2017
Salgsinntekt		29 210 978	31 060 790
Annen driftsinntekt		118 414	1 066 862
Sum driftsinntekter		29 329 393	32 127 652
Varekostnad		11 875 314	9 712 821
Lønnskostnad	1	6 209 134	7 797 076
Avskrivning på varige driftsmidler og imm. eiendeler	2	273 029	272 906
Annen driftskostnad	1	7 995 861	7 937 630
Sum driftskostnader		26 353 338	25 720 433
Driftsresultat		2 976 055	6 407 219
Renteinntekt		951 921	379 237
Annen finansinntekt		0	64
Sum finansinntekter		951 921	379 301
Rentekostnad		517 526	386 722
Annen finanskostnad		32 113	37 589
Sum finanskostnader		549 639	424 311
Netto finans		402 283	(45 010)
Resultat før skattekostnad		3 378 337	6 362 209
Skattekostnad	3	792 148	1 537 786
Årsresultat		2 586 189	4 824 423
Overføringer			
Konsernbidrag	5	3 933 171	3 276 527
Annen egenkapital		(1 346 982)	1 547 896
Sum		2 586 189	4 824 423



Balanse pr. 31. desember 2018 Leiebolig Forvaltning AS

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Patenter og lisenser	2	1 230 105	553 472
Utsatt skattefordel	3	204 567	0
Sum immaterielle eiendeler		1 434 672	553 472
Varige driftsmidler			
Inventar, kontormaskiner o.l.	2,7	585 290	532 468
Sum varige driftsmidler		585 290	532 468
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	2 083 221	2 032 411
Andre fordringer		171 844	171 844
Sum finansielle anleggsmidler		2 255 064	2 204 254
Sum anleggsmidler		4 275 026	3 290 195
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5,7	1 856 798	3 652 332
Andre fordringer		2 679 573	1 779 707
Konsernfordringer	5	12 973 528	11 074 550
Sum fordringer		17 509 899	16 506 589
Bankinnskudd, kontanter	6	386 461	(1 170 596)
Sum bankinnskudd		386 461	(1 170 596)
Sum omløpsmidler		17 896 360	15 335 993
Sum eiendeler		22 171 386	18 626 187



Balanse pr. 31. desember 2018 Leiebolig Forvaltning AS

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	2 258 100	2 258 100
Sum innskutt egenkapital		2 258 100	2 258 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	451 542	1 798 523
Sum opptjent egenkapital		451 542	1 798 523
Sum egenkapital	4	2 709 642	4 056 623
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	0	179 690
Sum avsetning for forpliktelser		0	179 690
Sum langsiktig gjeld		0	179 690
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	4 948 485	5 291 899
Betalbar skatt	3	0	599 717
Skyldige offentlige avgifter		774 259	1 346 085
Kortsiktig konserngjeld	5	8 243 151	5 837 259
Annen kortsiktig gjeld	5	5 495 850	1 314 914
Sum kortsiktig gjeld		19 461 744	14 389 874
Sum gjeld		19 461 744	14 569 564
Sum egenkapital og gjeld		22 171 386	18 626 187

Oslo, 10. mai 2019


Hans Peter Jørgen Salomonsen
styrets leder


Håvard Tverdal
styremedlem og daglig leder



Noter til regnskapet 2018 LEIEBOLIG FORVALTNING AS

Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost prinsippet. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres samtidige med de inntekter kostnadene kan sammenstilles med.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet

Klassifisering

Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

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 vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Skatt

Utsatt skatt i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige positive og negative forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat og kostnadsføres som del av skattekostnaden. Skyldig betalbar skatt i balansen reduseres med effekten av avgitt konsernbidrag.

Konsernregnskap

Konsernregnskap utarbeides av Leiebolig AS og Leiebolig Holding AS. Leiebolig Forvaltning AS eies 100 % av Leiebolig AS. Konsernregnskapet kan rekvireres fra selskapets kontor i Gullhaug Torg 1, Oslo.

Endring av regnskapsprinsipp

Det er ingen prinsippendringer.



Noter til regnskapet 2018 LEIEBOLIG FORVALTNING AS

Note 1 - Lønnskostnader, ansatte, godtgjørelser m.m

	2018	2017
Lønninger	4 848 412	6 244 401
Arbeidsgiveravgift	711 325	977 226
Pensjonskostnader	69 119	118 008
Andre ytelser	580 278	457 442
Sum	6 209 134	7 797 076

Gjennomsnittlig antall årsverk: 9

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven. Ledende personer har samme ordning som øvrige ansatte.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder i 2018 da daglig leder får lønn via andre selskap i konsernet. Det er utbetalt lønn med kr 652 333 og annen godtgjørelse med kr 5 712 til tidligere medlemmer av styret i 2018.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar herunder utarbeidelse av årsregnskap og noter utgjør kr 105 000 eks. mva.

Kostnadsført honorar for andre tjenester med kr 14 000 eks. mva. Andre tjenester vedrører teknisk utarbeidelse av skatteskjemaer og annen bistand.

Note 2 - Spesifikasjon av anleggsmidler

	Kontor- maskiner	Inventar/ verktøy	Program- vare	Hjemmeside	Sum
Anskaffelseskost 1/1	752 253	1 585 006	6 032 677	601 195	8 971 131
Tilgang	84 685	203 824	557 975	156 000	1 002 484
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31/12	836 938	1 788 830	6 590 652	757 195	9 973 615
Avskrivninger 1/1	752 172	1 052 620	6 032 677	47 722	7 885 191
Årets avskrivninger	6 372	229 315	37 342	0	273 029
Avskrivninger 31/12	758 544	1 281 935	6 070 019	47 722	8 158 220
Bokført verdi 31/12	78 394	506 895	520 633	709 473	1 815 395
Lineære avskrivninger Økonomisk levetid	20% 5 år	12,5-33 % 3-8 år	12,5-25 % 4-8 år		



Noter til regnskapet 2018 LEIEBOLIG FORVALTNING AS

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	1 174 843
For lite avsatt skatt tidligere år	1 562
Endring utsatt skatt	-384 257
Netto skattekostnad	792 148

Skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	3 378 337
Permanente forskjeller	18 567
Midlertidige forskjeller	1 711 110
Konsernbidrag	-5 108 014
Sum årets skattegrunnlag	0

Midlertidige forskjeller er knyttet til:

	2018	2017	Endring
Driftsmidler	-106 796	-129 440	-22 644
Kunder	-1 763 632	-302 022	1 461 610
Gevinst- og tapskonto	1 048 576	1 310 720	262 144
GRS-avs: Honorarer	-108 000	-98 000	10 000
Grunnlag utsatt skatt	-929 852	781 258	1 711 110
22/23 % Utsatt skatt/-fordel	-204 567	179 690	384 257

Utsatt skattefordel er balanseført.

Note 4 – Aksjekapital og aksjonærer

Aksjekapitalen på kr 2 258 100 består av 2 895 aksjer à kr 780, som i sin helhet eies av Leiebolig AS.

	IB 1/1	Årets resultat	Konsernbidrag	UB 31/12
Aksjekapital	2 258 100	0		2 258 100
Annen egenkapital	1 798 523	2 586 189	-3 933 171	451 542
Sum	4 056 623	2 586 189	-3 933 171	2 709 642

Note 5 – Mellomregning konsern

	2018	2017
Langsiktig fordring	2 083 221	2 032 411
Kundefordringer	3 009 320	3 155 199
Kortsiktig fordring	12 973 528	11 063 572
Leverandørgjeld	3 023 190	2 691 243
Kortsiktig gjeld	12 243 151	5 837 259

Note 6 - Bundne bankinnskudd

Av innestående bank er kr 252 944 bundne skattetrekksmidler.

Selskapet har en kassakredittramme på kr 2 000 000. Trukket på kassakreditten per 31.12.18 er kr 1 957 285.



Noter til regnskapet 2018
LEIEBOLIG FORVALTNING AS

Note 7 – Panteheftelser

Panteheftelser:	2018	2017
Driftstilbehør	2 500 000	360 000
Factoring	2 500 000	360 000
Sum	5 000 000	720 000

Bokført verdi av pantsatte eiendeler:	2018	2017
Varige driftsmidler	585 230	532 468
Kundefordringer	447 478	1 039 582
Sum	1 032 708	1 572 050



PKF ReVisjon AS



Revisjon &
rådgivning

Til generalforsamlingen i
Leiebolig Forvaltning AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2018

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Leiebolig Forvaltning AS som viser et overskudd på kr 2 586 189. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap 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 rettvisende 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 (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 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 rettvisende 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 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.

Tel • +47 22 78 28 00 • www.pkf.no
PKF ReVisjon AS • Sandstuveien 70, Pb. 199 Manglerud, 0612 Oslo • Org./revisor nr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF International Limited, et nettverk av juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av et annet individuelt selskapsmedlem eller annet selskap.



PKF ReVisjon AS



Revisjon &
rådgivning

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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 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.

Oslo, 10. mai 2019

PKF REVISJON AS

Jo-Inge Knutsen
registrert revisor